

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

1.- Las presentes Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación 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 del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, 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 estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Zuia (Álava).

Artículo 2.- Vigencia

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava - Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias

1.- La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere 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 en la forma que se regule según las presentes Normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas 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 las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja 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 de las Normas

1.- Se procederá a la revisión de las Normas si se produjeran 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) Agotamiento del 50% de la capacidad residencial o industrial de las Normas.
- c) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.
- d) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50% del estimado en las hipótesis de crecimiento.

Artículo 5.- Modificación de las Normas

1.- Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas 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, en principio, modificaciones de las Normas:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas, se hallen o no previstas en esta normativa.
- d) Las rectificaciones del catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 47 del T.R.L.S. y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias

1.- Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.- Los documentos que integran las Normas son:

- a) Documentos escritos.
 - Memoria
 - Normas Urbanísticas.
 - Fichas de Gestión.

- b) Documentos gráficos
 - Planos de información.
 - Planos de ordenación.

3.- De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

Artículo 7.- Interpretación de las Normas.

1.- Las Normas se interpretarán 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 menor edificabilidad y 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 caso 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 escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

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 y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán estos.

3.- Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

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 de las Normas.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística.

1.- Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de ejecución
- c) Instrumentos de urbanización y construcción

Capítulo 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 9.- Planes Parciales.

1.- Los Planos Parciales tienen como finalidad la ordenación detallada del suelo clasificado en estas Normas como Suelo Urbanizable. (art. 13 de T.R.L.S. y 43 de R.P.U.).

2.- Los Planos Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentación que señala el art. 83 T.R.L.S y en los artículos 45 y 46 del R.P.U. y en estas Normas, 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 los artículos 57 a 63 del R.P.U.

Artículo 10.- Planes Especiales.

1.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76.2) y 3) del R.P.U. y 17 del T.R.L.S.

2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17.3 y siguientes del T.R.L.S., y los artículos 76 y siguientes del R.P.U.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las Normas Subsidiarias para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en sus normas específicas.

3.- Cuando se trate de un Plan Especial, no previsto por estas Normas, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.

Artículo 11.- Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 del T.R.L.S. y artículos 65 y 66 de su R.P.U.

En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Capítulo 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 12.- 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.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

Capítulo 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 13.- Clases de proyectos.

1.- La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias 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 edificación
- e) Otras actuaciones urbanísticas
- f) De actividades e instalaciones
- g) Estudios de Impacto Ambiental.

Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas.

Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el artículo 37 de estas Normas, 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 de las Normas sobre el que se fundamente. 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 las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1/500 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 1/500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2.- En el momento de la concesión de la Licencia de Parcelación se harán efectivas las cesiones indicadas en la Documentación Gráfica de las Normas Subsidiarias para ampliación de viales, así como las correspondientes a la legislación vigente en cada momento.

Asimismo, previa la realización de la parcelación, se deberá presentar el Proyecto de Urbanización exterior de la totalidad de la finca original y no se concederá ninguna licencia de edificación en las parcelas resultantes si no se ha ejecutado la mencionada urbanización exterior.

Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.

Artículo 15.- Definición y contenido.

1.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 15 del T.R.L.S. y en los arts. 69 y 70 del R.P.U., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Se especificará el estricto cumplimiento de la Ley LO/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/500, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viarios, los parques y jardines de uso público y los

espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

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

2.- 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 300l/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:

Todas las canalizaciones se realizarán de forma subterránea.

- . 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 0,6KW.
- . Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MI B/010.
- . La distribución deberá ser subterránea.
- . La red en baja tensión será de 220/380 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 y Urbanismo.

- . Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán iguales o superiores a 30 lux en servicio. En vías secundarias de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente.
 - . El modelo de luminaria será el indicado por el Ayuntamiento.
- c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.
- . Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por un conducto independiente.
 - . Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-ISD ("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 NTE-ISA ("Instalaciones de Salubridad: alcantarillado").
 - . Todas las vías de tránsito rodado se deberán 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 efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg. en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.
 - . 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.
- d) Se dejará prevista la Red de Gas correspondiente, que cumplirá la Normativa de la Empresa concesionaria del suministro en la localidad.
- e) 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 geotécnicas 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.
- f) 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 incluirá el sistema de riego automático en las zonas verdes.

- . 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 permitirá la plantación de cualquier variedad arbórea a excepción de las especies prohibidas por motivos fitosanitarios y/o de incompatibilidad ecológica, enumeradas por la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación foral de Álava.

f) Resto de servicios

Todas las conducciones se realizarán de forma subterránea.

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

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

Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 16.- Definición y contenido.

Los proyectos de obras ordinarios de urbanización, definidos en el artículo 15 del T.R.L.S. y en el artículo 67.3 del R.P.U., estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del R.P.U. y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el párrafo 2 del artículo anterior de estas Normas.

Sección 5ª. Proyectos de edificación.

Artículo 17.- Clases.

1.- A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican, de conformidad con el Decreto 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) 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.

En lo que se refiere a los elementos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, y de acuerdo con su régimen de protección, las intervenciones constructivas y las obras de edificación, se clasifican de conformidad con el Decreto 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

- 2.- Además, las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.
- 3.- Se consideran obras mayores, además de las anteriores:
 - a) Ampliación, modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.
 - b) La modificación de los elementos comunes del edificio.
 - c) La modificación del número de viviendas del edificio.
- 4.- Son obras menores las no incluidas en el párrafo anterior.

Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1.- Los proyectos de obras 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 a estas Normas o a la normativa de desarrollo.
- b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Alaba, 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 concurren en el mismo.

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

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

Artículo 19.- 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 zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de 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 de un 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 de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 20.- Definición y clases.

1.- A los efectos de estas Normas, 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:

- . La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas en zonas urbanas o urbanizables.
Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- . El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- . Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- . Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- . Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
- . Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- . Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- . Instalaciones exteriores propias de las actividades industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- . Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- . Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- . Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos 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 21.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1.- Los proyectos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidas en estas Normas. 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 y que se encuentren en zona urbana o urbanizable, exigirá la pertinente autorización de la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava y de la Dirección de Aguas de Gobierno Vasco en el caso de la vegetación de ribera.

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

4.- El Ayuntamiento antes de conceder la licencia para la plantación de grandes masas arbóreas en las zonas de protección de los cascos urbanos, solicitará los oportunos informes en materia de Protección Civil y Seguridad.

Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones.

Artículo 22.- 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 23.- 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 reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1998, de 27 de

febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en el Reglamento de Espectáculos Públicos en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad clasificada, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental.

Artículo 24.- Concepto y finalidad.

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Comprenderá las determinaciones señaladas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como las especificadas en la **Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco**, cuyo Anexo 1 establece la lista de proyectos que están sometidos a las distintas tipologías de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental.

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en los artículos 7 al 12 del Real Decreto Legislativo 1131/1988 citado en el artículo anterior.

TITULO III.- DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO

Capítulo 1.- INFORMACION URBANISTICA

Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento.

Artículo 26.- Tipos.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3 de las presentes Normas, 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 27.- Consulta directa.

1.- Toda persona tiene derecho a consultar por si misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 133 del TR/1992 y 166 del R.P.U., en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales 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 de las Normas Subsidiarias 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 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 28.- Consultas previas.

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

Artículo 29.- Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, 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 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y urbanizable de las Normas o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 30.- 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 1/1.000 en suelo urbano y urbanizable de las Normas y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 63 del T.R.L.S. y 168.3 del R.P.U.

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 31.- 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, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexos a las Normas o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 7, párrafo 3, de estas Normas.

Artículo 32.- 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 los art. 139 y siguientes de la Ley 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999 de 13 de

enero, Reglamento de los Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

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 33.- 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 1/1.000 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 34.- Actos sujetos a licencia urbanística.

- 1.- Además de los actos enumerados por los arts. 178 del T.R.L.S. y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:
 - a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o

elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

- b) La implantación de actividades.
- c) La implantación de una nueva explotación agrícola y ganadera.
- d) La implantación de construcciones y usos principales o auxiliares, tanto de explotaciones agrarias comunes como de usos forestales y usos agrarios no profesionalizados.
- e) La implantación en el Suelo No Urbanizable de Usos Residenciales no vinculados a la explotación del territorio.
- f) La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros Usos No Vinculados al Uso del Suelo susceptibles de autorización.
- g) La división o segregación de una finca sita en el Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determina superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.
- h) La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.
- i) La tala de árboles en suelo urbano o urbanizable.
- j) La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación en suelo urbano o urbanizable.
- k) La apertura de cortafuegos.
- l) La construcción de pozos.
- m) La instalación de campings y acampadas.
- n) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- ñ) El uso de todo tipo de terrenos como depósito-almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
- o) La utilización de terrenos como vertederos.
- p) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos

2.- La realización de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o subsuelo y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Sin embargo, según lo establecido en el art. 28 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava, "las obras de construcción, mejora o conservación de carreteras clasificadas como de interés preferente o incluidas en la Red Básica, en la Red Comarcal o en la Red Local de carreteras, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1,b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la Administración competente pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados los proyectos de obras públicas en el momento de la aprobación de los mismos.

4.- Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m. de anchura a cada lado de una carretera perteneciente a la Red Foral de Carreteras de Álava, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Álava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

5.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

6.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

5.1.- De parcelación.

5.2.- De obras.

5.3.- De otras actuaciones urbanísticas.

5.4.- De ocupación y funcionamiento.

5.5.- De actividades e instalaciones.

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

1.- Presentación de la solicitud de licencia.

a) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Zuia. Las mismas, deberán ir acompañadas de tantos ejemplares de la documentación indicada como organismos hubieren de informar la petición.

Si el escrito de solicitud no reuniera los datos que se han señalado, se requerirá a quien hubiere firmado para que, en un plazo de 15 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos con apercibimiento de que, si así no lo hiciese, se archivará sin más trámite.

b) En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro se remitirán los duplicados a cada uno de los aludidos organismos.

c) Si resultaren deficiencias del proyecto técnico subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el último apartado de este artículo, para que dentro de los 15 días pueda subsanarlas.

d) Las licencias para obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción o reforma de edificación en el de dos, a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General.

e) El cómputo de estos plazos quedará suspendido durante los 15 días que señala el apartado c) de este artículo, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

2.- Informes.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico.

3.- Contenido de las licencias.

a.- Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, y de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán, además, aceptar el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

b.- No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario y el técnico director de las obras, podrán dirigirse a la administración que concede la licencia en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

c.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

d.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

4.- Plazos.

a.- Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo. En otro caso, señalará el que se considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

b.- El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de la concesión de la licencia. Deberá iniciarse en el plazo de seis meses, contado a partir del día siguiente a la notificación de la misma.

5.- Silencio administrativo.

Cuando en aplicación de la legislación vigente un peticionario considere concedida la licencia de obra silencio, deberá seguir lo establecido en el art. 43 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

6.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 20 del T.R. 781/86 y art. 21 q) de la Ley 11/1999, de 21 de abril de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, salvo en los casos previstos en las disposiciones urbanísticas vigentes de rango superior.

Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.

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 acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

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 protección 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 37.- Licencias de parcelación.

1.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación.

2.- 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.

Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse 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.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación 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. Tanto en la elección de los materiales como en el replanteo de las obras, en su ejecución y en la recepción de las mismas, se tendrán en cuenta las opiniones de la Junta Administrativa afectada.

Artículo 39.- Licencias de obras de edificación.

1.- 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, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con 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 las presentes Normas.

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 o impuestos municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- 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.

3.- 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.

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

5.- 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 40.- 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 técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 41.- 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 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.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de 6 meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

Se entenderá que la obra se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. Se calculará como en el caso anterior en base al presupuesto de ejecución material.

c) Si no se terminasen las obras en el plazo establecido en la Licencia a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Podrá solicitarse una única prórroga por el plazo no superior a doce (12) meses.

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

2.- 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.

3.- 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 42.- 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 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 20 de estas Normas, 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 44.- 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 precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

Artículo 45.- 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 esta sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y 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 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 cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento 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 y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables.
- 5.- Queda prohibida, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan 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 concurren 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 afectados.
- 7.- Previa la concesión de la Licencia de Ocupación, se tendrá en cuenta a la Junta Administrativa afectada, especialmente en asuntos tales como: estar al día de las obligaciones de tasas de enganches, posibles deterioros en la urbanización exterior, etc...

Capítulo 3.- ÓRDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 47.- 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 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, así como solicitar la suspensión del suministro de energía y agua a las empresas suministradoras.

Capítulo 4.- DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

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

Artículo 48.- 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 49.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TR/1992.

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les 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 cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 59 de estas Normas, 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 las presentes Normas.

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 aquélla.

Artículo 50.- 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 particulares, 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 garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. 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 51.- Colaboración municipal.

El coste de las obras necesarias para la conservación de los edificios en los que exista un interés general de conservación, será el que se establezca en

la legislación urbanística aplicable conforme a lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 6/1998.

Artículo 52.- Órdenes de ejecución para la conservación.

1.- Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 182 del T.R.L.S. y 246.2 del TR/1992, 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) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una 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 este alcance, y se complementarían o se sustituirían económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 53.- 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 correspondiente.

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 54.- 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 55.- Alcance de la catalogación.

- 1.- La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan 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, antenas de televisión, antenas de telefonía, etc..., salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.
- 3.- Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.
- 4.- 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 las presentes Normas 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 específica y ocupación temporal de solares

Artículo 56.- 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 las presentes Normas. Esta valla deberá servir para evitar la entrada a personas ajenas a la propiedad, sin suponer un aspecto negativo en el ornato urbano.
 - 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 57.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183 del T.R.L.S.

Para los elementos e inmuebles sobre los que se incoe expediente de Calificación o de Inventariado, les es de aplicación la ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco y más concretamente su art. 36.

Artículo 58.- Declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156 del T.R.L.S.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 28 del R.D.U.

Capítulo 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 60.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del Suelo Urbano y Urbanizable deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

- a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Urbanizable, que a la entrada en vigor de las presentes Normas cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en este.
- b) En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será:
 - Cuando haya de redactarse un plan especial de reforma interior, el señalado en este, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.
 - Cuando no sea preciso el plan especial de reforma interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.
- d) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de seis años a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.
- e) Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares de un plan parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.
- f) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiaria merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento. En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.
- g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 41 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

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

Capítulo 1.- *DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO*

Artículo 61.- División del suelo en razón de su clasificación.

1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias para las distintas áreas, se distinguen el Suelo Urbano, el Urbanizable y el No Urbanizable.

Artículo 62.- División del suelo en razón de su calificación.

1.- La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 25 del R.P.U. y la delimitación de las áreas del suelo no urbanizable preceptuadas en el art. 36.a) del mismo texto legal.

Comprende las siguientes zonas:

a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:

- Residenciales.
- Industriales.
- Terciarios.

b) Sistemas Generales:

De comunicaciones viarias:

Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las Carreteras y los Caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava, clasificadas en:

- Red de interés preferente.
- Red básica.
- Red comarcal.
- Red local.
- Red vecinal.

De Espacios Libres:

- Parques urbanos públicos.
- Parques deportivos, culturales, recreativos, etc...

De Equipamientos Comunitarios:

- Administrativo.
- Comercial.
- Cultural y docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Espectáculos y recreativo.
- Religioso.
- Protección y seguridad.
- Cementerios.
- Servicios urbanos.

De Infraestructuras Básicas:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento de vertidos líquidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Suministro de gas.
- Oleoductos.
- Comunicación social.

c) Zonas del suelo no urbanizable.

2.- La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el suelo urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el Suelo Urbanizable y las áreas de suelo urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos de planeamiento.

3.- En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos

permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4.- La calificación global figura en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del suelo no urbanizable.

La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título.

Artículo 63.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas y áreas del suelo, se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

- Ámbitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.
- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar las Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.
- Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que las Normas Subsidiarias contienen, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales temáticos o Estudios de Detalle.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores de Suelo Urbanizable sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

c) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

- Remiten la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2.- La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano de Ámbitos de planeamiento.

Artículo 64.- División del suelo en razón de la gestión urbanística.

- 1.- Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:
 - a) Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución.
 - b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.
 - c) Unidades de ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.
 - d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.
 - e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.
- 2.- El Plano de ámbitos de gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

Capítulo 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.**Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.**

- 1.- A los efectos del artículo 60 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:
 - a) Fuera de ordenación expresa:
 - Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
 - Los que se encuentren situados en el Suelo Urbanizable o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
 - Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.
- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación. (F.O.)

En el caso de las edificaciones existentes situadas en el ámbito del Sistema General de Comunicaciones, y que, por tanto, están en situación de Fuera de Ordenación, la Normativa de las N.N.S.S. quedará sin efecto en el momento en que el Servicio correspondiente de la Diputación Foral de Álava modifique su normativa al respecto ó conceda permisos de actuaciones edificatorias en dichas edificaciones. Esto también será válido para modificaciones en la línea máxima de edificación o en la de cierre de parcela.

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

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

b) Los supuestos contemplados en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

c) Además en los supuestos contemplados en el artículo 60.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976), las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a, del artículo anterior.

d) 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 2.c) de este artículo.

2.- En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, 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 sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aun cuando se rebasen 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% de la superficie construida, en el momento de aprobación de las N.N.S.S., siempre que no sobrepase nunca la edificabilidad máxima de $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3.- En los Cierres o Vallados fuera de ordenación: Únicamente se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Capítulo 3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 67.- Disposición General.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística autonómica que en su momento pueda ser aprobada y, en su defecto, por la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98), y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable.

1.- Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98) y el artículo 58 del T.R.L.S.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento 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.

Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable.

1.- 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 artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y aportación de un aval de al menos el 100% del coste de la urbanización.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado 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 enumeran 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.

2.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Artículo 70.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano.

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan

las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.- De ejecución directa.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 100% de la urbanización en la parte que corresponda.

2.- En polígonos y unidades de actuación.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono este ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran 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.

Además, deberá depositar un aval o fianza de al menos el 50% del coste de la urbanización.

Artículo 71.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1.- Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.

2.- Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres y equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.

3.- Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente

en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormenorizados característicos.

4.- Cualquier alteración que no sea inscribible en los dos párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.

5.- Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del R.P.U. y 11 de esta normativa, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

6.- Se podrán tramitar pequeñas modificaciones que afecten a ajustes en la definición del trazado viario o peatonal, la delimitación de Unidades de Ejecución, correcciones en las Fichas de Gestión, etc... con la aprobación por parte de la Corporación Municipal del Estudio de Detalle que justifique y defina estas pequeñas modificaciones.

TITULO V: RÉGIMEN DE USOS**Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 72.- Definición de uso urbanístico.**

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

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

Artículo 73.- 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 lo requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

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

- 1) Producción de recursos primarios no energéticos
 - 1.1. Agrícolas.
 - 1.2. Ganaderos.
 - 1.3. Forestal
- 2) Producción industrial
 - 2.1. Industria
 - 2.2. Artesanía y oficios artesanos
 - 2.3. 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. Comercio
 - 5.3. Hospedaje
 - 5.4. Recreativo

- 6) Residencial
 - 6.1. Vivienda familiar
 - 6.2. Vivienda colectiva

- 7) Áreas libres
 - 7.1. Parque suburbano
 - 7.2. Parque urbano
 - 7.3. Jardines
 - 7.4. Áreas peatonales

- 8) Comunicaciones y transportes
 - 8.1. Viarias
 - 8.2. Ferroviarias
 - 8.3. Aéreas

- 9) Infraestructuras básicas
 - 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
 - 9.2. Comunicación social

- 10) Otros usos:
 - 11.1. Elementos ornamentales
 - 11.2. Cerramientos y vallados
 - 11.3. Publicidad estática
 - 11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

Artículo 74.- 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 identifican.

- 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.
 - Usos no constructivos.

 - b) Según la titularidad del suelo:
 - Uso de propiedad pública.
 - Uso de propiedad privada.

c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:

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

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

- Uso principal.
- Uso secundario.
- Uso servidor

Capítulo 2.- USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 75.- Definición y clases.

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 criar 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 ovino-caprino.
- 10 conejas madres
- 20 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a la 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.
Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% 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.
A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas etc.

1.2.5. Bordas, cercados y otras construcciones tradicionales.
Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.
Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los 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. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

Capítulo 3.- PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Artículo 76.- Definición y clases.

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. 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:

2.1.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.1.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

2.1.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m². de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m².

2.1.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m². de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.1.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2000 m.

2.1.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

2.1.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m². de superficie construida.

2.1.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m². de superficie construida.

b) 2.2. 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.

c) 2.3. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.,).

2.3.1. Talleres de reparación de vehículos

2.3.1.1. Reparaciones electromecánicas.

2.3.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

2.3.1.3. Desguaces y depósito de automóviles

Capítulo 4.- ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 77.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad principal de producción pero que requieren espacio separado de 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.

c) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

Capítulo 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de equipamiento las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos 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.

Se subdivide en las clases siguientes:

4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.).

4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.).

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.

Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:

4.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.)

4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).

d)4.4. Sanitarias: 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 al 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.

- 3.- Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.

Capítulo 6.- TERCARIO

Artículo 79.- Definición y clases.

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.

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

Se excluyen las oficinas destinadas a la Administración Pública.

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

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel

5.2.1. Comercio no alimentario

5.2.2. Comercio alimentario

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

- c) 5.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

5.3.1. Hoteles y Aparthoteles.

- d) 5.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de juego, Salas de fiestas, Discotecas, etc.

Artículo 80.- Condiciones particulares para Servicios Sanitarios en los Establecimientos Públicos.

Uso Comercial:

- a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m²u., un inodoro y un lavabo.
- Por cada 200 m²u. más ó fracción, un inodoro y un lavabo.

- b) A partir de los 100 m²u., se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

- c) Cualquier tipo de inodoro contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

Uso Oficinas y Uso Docente:

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

- a) Hasta 50 m²u., un aseo con anteaseo siempre que los usuarios potenciales sean del mismo sexo, aspecto que deberá quedar claramente especificado en la documentación que se presente. En su defecto, se dispondrán dos unidades de aseo con anteaseo.
- b) Entre 50 y 200 m²u., dos unidades de aseo con anteaseo.
- c) Por encima de 200 m²u. y por cada 100 m²u. ó fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- d) En los supuestos b) y c) anteriores, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Uso Hostelería:

Todos los establecimientos de hostelería, dispondrán de servicios higiénicos abiertos al público, dotados de aseo y anteaseo.

Se entiende por aseo, el recinto donde se ubica el inodoro y por anteaseo el espacio previo al aseo que independiza el aseo del resto del local, evitando la comunicación con locales de manipulación, almacenamiento o consumo de alimentos.

En el anteaseo se ubicarán, al menos, un lavabo dotado de agua caliente y fría, jabón líquido, sistema de secado de manos de un solo uso y en su caso papelera.

Los aseos estarán diferenciados para cada sexo, el conjunto de los servicios higiénicos cumplirá las siguientes condiciones:

LOCAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	ASEOS SUPERFICIE MINIMA	DOTACIONES
Entre 50 y 100 m ² .	2 Aseos (1 adaptado) Anteaseo común 7 m ² .	2 Inodoros (1 adaptado)
Entre 100 y 200 m ² .	2 Aseos adaptados Anteaseo diferenciado 12 m ² .	2 Inodoros (adaptados) 1 Urinario de hombres
Entre 200 y 500 m ² .	2 Aseos adaptados Anteaseo diferenciado 17 m ² .	4 Inodoros (2 adaptados) 2 Urinarios de hombres
Más de 500 m ² .	2 Aseos adaptados Anteaseo diferenciado 20 m ² .	6 Inodoros (2 adaptados) 3 Urinarios de hombres

Capítulo 7.- RESIDENCIAL

Artículo 81.- Definición y clases.

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.

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la definición contenida en el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

Toda vivienda deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en la Normativa de Viviendas de Protección Oficial vigente.

Capítulo 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 82.- 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; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

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

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestados y acondicionados para su disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento del viario

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

3.- Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 50 del T.R.L.S..

Artículo 83.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados 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 construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

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

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del R.P.U.

Artículo 84.- 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% de la superficie total calificada.

3.- En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1, apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el R.P.U.

Capítulo 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 85.- Definición y clases.

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

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

a) 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 de Álava.

8.1.2. Caminos rurales: son los así definidos en el artículo 2 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico 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 y privados.
- 8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.
- 8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

b) 8.2. Ferroviarias: comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles.
Comprende las siguientes clases:

- 8.2.1. Zona de viales: que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- 8.2.2. Zona ferroviaria: constituida por talleres, muelles y almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.
- 8.2.3. Zona de servicio ferroviario: que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) 8.3. Aéreas: comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo.

Artículo 86.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

Capítulo 10.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 87.- Definición y clases.

- 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 o cualquier otro e incluye las subclases:
- 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.

3.- Cuando los servicios previstos en estas Normas Subsidiarias deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, deberán hacerlo por la denominada LINEA DE SERVICIOS GENERALES, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Dicha línea se desarrolla en una franja de 4 m. medida hacia el exterior a una distancia de 4 m. de la arista exterior de la explanación de la carretera correspondiente.

Capítulo 11.- OTROS USOS

Artículo 88.- 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 LA EDIFICACIÓN

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas

Artículo 89.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorio.

- 1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.
- 2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.
- 3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 90.- Definición de parcela y edificación.

- 1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.
- 2.- Se denomina edificación 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 auxiliar: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por si solo la función a que se destina.
- 3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos

Artículo 91.- Clases.

1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:

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.

b) Edificación entre medianeras, la 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).

c) 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 zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

Sección 3ª. Sistemas de ordenación

Artículo 92.- Definición y clases.

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 a 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 pueda 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.

6.- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca; cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible: cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

Capítulo 2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 93.- Superficie edificable total.

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

Artículo 94.- 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 porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o esta 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 95.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como naturalización del contenido del derecho de propiedad.

Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritas en la Ley 6/1998 y Ley 11/1998.

2.- La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se llevará a efecto en la siguiente forma:

- En suelo urbano corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente. En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corresponderá al Ayuntamiento el porcentaje del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.
- En suelo urbanizable corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

3.- A los efectos de la Ley 3/1997 se entiende por aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente:

a) En suelo urbano.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución no incluidas en áreas de reparto, el aprovechamiento medio.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de actuación establecidas conforme a la legislación de 1976, el aprovechamiento total de la unidad dividido por su superficie.
- En caso de actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, el aprovechamiento total de cada actuación.

b) En suelo urbanizable.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento medio del sector.

4.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

5.- Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a

propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación del área de reparto en que se encuentren.

6.- La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

7.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, deduciéndose el coste de la urbanización precisa para materializar el aprovechamiento y no ejecutada, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

8.- Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

9.- Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Artículo 96.- 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.

En el Suelo Urbano y Urbanizable constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 97.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptado, por la:

- Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

Capítulo 3.- PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable

Artículo 98.- Linderos.

- 1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.
- 2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; 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 99.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por estas Normas, 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 100.- Parcela mínima edificable.

Es la establecida por estas Normas 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 101.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

- 1.- Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
- 2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.
- 3.- En todas las parcelaciones que se hagan en el municipio, la superficie mínima de la parcela en cada caso se entenderá como **superficie bruta**, es decir, incluidas las cesiones.

Artículo 102.- 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.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

Artículo 103.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) 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 o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 104.- 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. Las presentes Normas 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.

c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 105.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias 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 de frente.

d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 106.- Separación a linderos.

- 1.- Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre esta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.
- 2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan 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 este, 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 107.- Retranqueo.

- 1.- Es la anchura de la franja 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.- 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 108.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas 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 109.- Fondo edificable.

Señala, cuantitativamente y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 110.- 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.

Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 111.- Superficie ocupable.

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

2.- Su cuantía puede señalarse:

a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.

b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

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

c) Gráficamente en los planos de ordenación.

3.- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Artículo 112.- Superficie libre de parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de ocupación de la parcela.

Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios

Artículo 113.- 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 o el número de plantas del edificio.

Artículo 114.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

Son las dimensiones en planta definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Artículo 115.- Cota de origen.

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

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

Artículo 116.- Altura del edificio.

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre, y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta - exceptuando áticos y entrecubiertas - con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

2. Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio.

3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

Artículo 117.- Número de plantas.

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

Artículo 118.- Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

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 forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50%

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 120.- Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 121.- Altura libre de piso.

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.

Artículo 122.- Planta.

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

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.

b) Semisótano: es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

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 la clase de suelo.

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

f) Bajocubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Para que una planta sea considerada como bajocubierta, la diferencia entre la cota del alero y la de la cara superior de su forjado de piso, no podrá ser superior a 1 m.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 123.- Instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas y Aljibes para riego.

Se permitirán dichas instalaciones con las siguientes limitaciones:

- En las cubiertas de los edificios con las mismas pendientes de los faldones o con una pendiente comprendida entre 30° y 60°, y siempre que el punto más alto de la instalación no sobrepase la cumbrera.
- En la parcela, cumpliendo con la separación a linderos de cada SUR, con altura máxima a cara interior del alero de 3,00 m., y con las pendientes señaladas en el párrafo anterior.
- La altura máxima de las instalaciones será 7,50 m.
- En cuanto a los aljibes para riego con aprovechamiento de aguas pluviales, será obligatoria su previsión en construcciones de nueva planta, y tendrán el volumen adecuado para la superficie de zona verde prevista en la parcela.

Artículo 123B.- Pérgolas.

Se permitirá una única pérgola por vivienda con las siguientes características:

- Altura máxima: 2,60 m.
- Superficie máxima en planta: 15 m².
- Sin cobertura vertical ni horizontal, únicamente vegetal o toldo.

- Construida con elementos metálicos o de madera ligeros, y formada por elementos horizontales en la parte alta con separación mínima entre elementos horizontales de 50 cm., que podrán volar 20 cm.
- Deberá estar situada, al menos, a 1,00 m. de todos los linderos (desde los vuelos de la pérgola).
- Se podrá construir adosada al lindero, siempre que sea de acuerdo con el colindante y ejecutada simultáneamente.
- Con cobertura, se considerará edificación (porche), y por lo tanto computará edificabilidad y cumplirá la separación a linderos que le sea de aplicación.

Capítulo 4.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 124.- 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 125.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo.

Artículo 126.- Salvaguarda de la estética urbana.

1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o 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.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

2.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 173 del T.R.L.S. y artículo 138 TR/1992.

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

aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 127.- Fachadas.

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 128.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 129.- Modificación de fachadas.

- 1.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- 2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
- 3.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
- 4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 130.- 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) Se entiende por 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, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. 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 los 140 centímetros.
 - 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 de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

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 contara a partir de la línea de la fachada.

Artículo 131.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

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 de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 132.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 133.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

Artículo 134.- Portadas y escaparates.

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

Artículo 135.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 136.- Vallados.

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.

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

4.- En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura de 1,50 m. excepto cuando por razón de su destino sean precisas especiales medidas de seguridad.

5.- Cierres vegetales: Se retranquearán un mínimo de 50 cm. respecto al lindero o en su caso alineación, sin que el vuelo pueda invadir la vía pública.

Artículo 137.- 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, por lo cual queda prohibida con carácter general, la tala de masas de arbolado autóctono en todo el término municipal. 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.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicara en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

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

TÍTULO VII.- NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 138.- División zonal.

A.- A los efectos de estas Normas, el Suelo No Urbanizable queda dividido en:

Zona 1. Zona de Especial Protección. Parque Natural del Gorbea.

Área definida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Gorbea con documentos de ordenación territorial como el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión. La zona del Zuia Club de Golf se administrará en base al Plan Especial de la Zona Deportiva de Altube (septiembre 2001).

Zona 2. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural.

Son las áreas delimitadas como los Corredores Ecológicos, las zonas de vegetación natural conservada y las zonas de los Montes de Oro y las Sierras de Badaia y Arrato.

Zona 3. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural con Uso Tradicional.

Son las zonas en las que por situarse en las cercanías de los lugares incluidos en las zonas de tipo 2, y que mantienen un uso tradicional de los suelos, que se cree necesario conservar de manera que se asegure la integridad del medio natural.

Zona 4. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

En las márgenes de las cauces con subcategorías definidas en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. en función de la superficie de cuenca afluyente. La línea de deslinde de cauce público se establece en función de la categoría de cuenca y de la tipología de margen en la que se encuentre el cauce:

- Margen de tipo rural: deslinde de 50, 30 ó 15 m. dependiendo si la cuenca afluyente es mayor de 100, 10 ó 1 Km². de superficie. En las de menos de 1 km². se aplicará la Ley de aguas.
- En las áreas de interés naturalístico preferente sin documentos de ordenación específicos se aplicará 50 m. de línea de deslinde.
- En márgenes en suelo urbanizable la edificación se deberá retirar 15 m. y la urbanización 5 m.
- En márgenes en suelo urbano se tratará al río como un elemento de interés paisajístico preferente.

- En márgenes con infraestructuras de comunicaciones interurbanas se aplican los criterios del ámbito rural.

Zona 5. Zona Forestal.

Son los terrenos de clara vocación forestal, donde se incluyen bosques autóctonos, plantaciones de especies foráneas y repoblaciones, debido a que las funciones de producción y de protección se interrelacionan.

Zona 6. Zona Forestal. Monte Ralo.

Zonas de arbolado degradado o con matorral de sustitución donde se recomienda la instalación de bosquetes de vegetación que minimicen riesgos y mejoren el manejo del ganado. Generalmente se trata de áreas de refugio para especies de fauna.

Zona 7. Zona de Mejora Ambiental.

Áreas degradadas de poco suelo o erosionadas en las que se estima necesaria la recuperación del ecosistema para evitar la pérdida de recursos.

Zona 8. Zona Agroganadera y de Campiña.

Zonas de preservación del uso agrario de manera prioritaria, dado que son los suelos de mayor capacidad agrológica ó áreas de explotación moderna, rentable y sostenible con el medio natural.

Zona 9. Zona de Pastos Montanos y Roquedos.

Áreas rocosas con paredes casi verticales típicas de zonas de morfología kárstica en las que las especies de fauna y flora son de gran singularidad. Conforman hábitats de tipo refugio por lo que se considera necesario su conservación.

Zona con Condicionantes Superpuestos.

Zona de Protección de Comunicaciones Viarias.

Zona de dominio público: ocho metros en autopistas, autovías y vías rápidas y tres metros en el resto de viales.

- Zona de servidumbre: 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 8 m. en el resto de viales delimitadas interiormente por el dominio público.
- Zona de afección: 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 50 m. en el resto de viales delimitadas interiormente la servidumbre.

- Límite de edificación: 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 25 m. en el resto de viales delimitado interiormente por el borde externo de la carretera y superpuesto a la zona de afección donde se prohíbe cualquier tipo de construcción a excepción de las imprescindibles.
- Línea de servicios generales: 4 m. a partir de la servidumbre donde se instalarán los servicios públicos relacionados con la carretera.

Zona de Protección Estratégica.

Superficie de terreno donde en el futuro se construirá la carretera vecinal directa a Sarriá y Markina.

Zona de Protección de Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Círculos de 100 m. de radio con centro en los yacimientos arqueológicos y al resto de elementos de interés cultural catalogados y que se sitúan fuera de los núcleos de población.

Áreas Vulnerables de la Contaminación de Acuíferos.

Áreas de recarga de acuíferos de alta o muy alta vulnerabilidad, donde se evitará la instauración de actividades potencialmente contaminantes o en su defecto se deberá garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas.

Actividades agroforestales: de acuerdo con los criterios del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, de 22 de diciembre), para evitar la contaminación por herbicidas, fitosanitarios o abonos.

Áreas Erosionables.

Áreas con alta probabilidad de aparición de procesos que originen una erosión del substrato, donde se mantendrá la cubierta de tipo arbóreo y arbustivo o se potenciará su desarrollo en el caso de que no exista.

Evitar en lo posible los usos de infraestructuras y/o edificatorios. Se considera necesario realizar Planes de Ordenación que regulen globalmente los usos a instaurar y los existentes.

Áreas Inundables.

Áreas incluidas dentro de la mancha de inundación de la avenida de período de retorno de 500 años, según el Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV.

Área del Parque Eólico de Kolometa.

Área delimitada en el Plan Territorial de la Energía Eólica de la CAPV como emplazamiento del futuro Parque Eólico de Kolometa. La delimitación incluye la localización de dos aerogeneradores en la zona norte del término municipal de Zuia.

Paisajes Singulares y Sobresalientes del T.H.A.

Áreas incluidas dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava. La práctica totalidad del territorio municipal se incluye dentro del catálogo, diferenciándose en función del grado de interés paisajístico como sigue:

- Interés paisajístico de Orden I (Paisaje Protegido): cuencas visuales de Astorbe, Pagasaun, Bartal, Dinamendi, La Rasa y Oca.
- Interés paisajístico de Orden II: cuencas visuales de Lapurzulu, Las Herre, Ugalde, Altube, Sarria, Abornicano y Oro.
- Interés paisajístico de Orden III: cuencas visuales de Ama, Bayas, Izarra, Olano y Domaikia.

Artículo 139.- Usos y actividades autorizados en cada zona.

- 1.-** En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizados, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en el Título V de estas Normas, en el que se den las características y circunstancias previstas en el punto 2 de este artículo.

En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas y en consonancia con lo indicado en el artículo 7 de estas Normas, cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

Publicidad exterior: Queda prohibida la colocación de propaganda y carteles anunciadores sobre los elementos naturales del territorio como laderas, árboles, etc.

Infraestructuras de utilidad pública e interés social: Se permite su instalación en todas las zonas de Suelo No Urbanizable, a excepción de las que no sean consideradas oportunas por el Órgano competente en el proceso de tramitación de licencia de dichas instalaciones, tales como antenas de telefonía, comunicaciones, etc...

La obtención de estos permisos deberá cumplir los trámites exigidos por la legislación vigente, según lo dispuesto en el artículo 85 del R.D. Legislativo 1346/76 de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Asimismo, a fin de evitar la proliferación injustificada del número de antenas, se exigirá, a las compañías de telefonía, la presentación, por escrito, del compromiso de permitir la instalación de otras operadoras de telefonía en la torre inicialmente instalada.

2.- Relación de los usos y actividades autorizados.

Zona 1. Zona de Especial Protección. Parque Natural del Gorbea.

Área definida por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Gorbea con documentos de ordenación territorial como el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión. La zona del Zuia Club de Golf se administrará en base al Plan Especial de la Zona Deportiva de Altube (septiembre 2001).

Usos Prohibidos: Edificaciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Zona 2. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural.

Son las áreas delimitadas como los Corredores Ecológicos, las zonas de vegetación natural conservada y las zonas de los Montes de Oro y las Sierras de Badaia y Arrato.

Usos Propiciados: Todos aquellos que tengan como objetivo la preservación y mejora del medio natural de la zona.

Usos Admisibles: Actuaciones de mejora de las pistas forestales, únicamente encaminadas a la mejora del firme y de los drenajes en los perfiles transversales y longitudinales.

Usos Prohibidos: Actuaciones que impliquen movimientos de tierra significativos (incluidos los generados en cualquier construcción o en la instalación de estaciones eólicas), edificios residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona 3. Zona de Especial Protección. Excepcional Valor Científico y/o Natural con Uso Tradicional.

Son las zonas en las que por situarse en las cercanías de los lugares incluidos en las zonas de tipo 2, y que mantienen un uso tradicional de los suelos, que se cree necesario conservar de manera que se asegure la integridad del medio natural.

Usos Propiciados: Todos aquellos que tengan como objetivo la preservación y mejora del medio natural de la zona.

Usos Admisibles: Tránsito de ganado y el pastoreo acorde con los objetivos de conservación y desarrollo de las áreas arboladas, actuaciones selvícolas cuyo fin sea la conservación y mejora de las masas arboladas autóctonas y actuación de mejora de las pistas forestales, únicamente encaminadas a la mejora del firme y de los drenajes en los perfiles transversales y longitudinales.

Usos Prohibidos: Actuaciones que impliquen movimientos de tierra significativos (incluidos los generados en cualquier construcción o en la instalación de estaciones eólicas), edificios residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona 4. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

En las márgenes de las cauces con subcategorías definidas en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. en función de la superficie de cuenca afluyente. La línea de deslinde de cauce público se establece en función de la categoría de cuenca y de la tipología de margen en la que se encuentre el cauce:

- Margen de tipo rural: deslinde de 50, 30 ó 15 m. dependiendo si la cuenca afluyente es mayor de 100, 10 ó 1 Km². de superficie. En las de menos de 1 km². se aplicará la Ley de aguas.
- En las áreas de interés naturalístico preferente sin documentos de ordenación específicos se aplicará 50 m. de línea de deslinde.
- En márgenes en suelo urbanizable la edificación se deberá retirar 15 m. y la urbanización 5 m.
- En márgenes en suelo urbano se tratará al río como un elemento de interés paisajístico preferente.
- En márgenes con infraestructuras de comunicaciones interurbanas se aplican los criterios del ámbito rural.

Uso Propiciado: Conservación y mejora ambiental.

Usos Admisibles: Sujetos a las directrices del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos de la C.A.P.V. en relación con el recerco extensivo, actividades cinegéticas y piscícolas, agricultura, ganadería,

forestal, vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal de tipo A y B, y edificios de utilidad pública e interés social.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, industrias agrarias excepto piscifactorías, vertederos de residuos sólidos, instalaciones peligrosas, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona 5. Zona Forestal.

Son los terrenos de clara vocación forestal, donde se incluyen bosques autóctonos, plantaciones de especies foráneas y repoblaciones, debido a que las funciones de producción y de protección se interrelacionan.

Uso Propiciado: Forestal.

Usos Admisibles: Ganadería sin edificaciones anejas y siempre y cuando no se ponga en peligro la conservación y regeneración del arbolado, pistas forestales para la comunicación, elementos de señalización y la infraestructuras técnicas de servicios de tipo no lineal tipo B (antenas, torres, estaciones emisoras de radio-televisión...) que deban instalarse necesariamente en medio forestal y que no provoquen erosión del terreno.

Usos Prohibidos: Agricultura, construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona 6. Zona Forestal. Monte Ralo.

Zonas de arbolado degradado o con matorral de sustitución donde se recomienda la instalación de bosquetes de vegetación que minimicen riesgos y mejoren el manejo del ganado. Generalmente se trata de áreas de refugio para especies de fauna.

Uso Propiciado: Forestal.

Usos Admisibles: Ganadería sin edificaciones anejas y siempre y cuando no se ponga en peligro la conservación y la regeneración del arbolado, y las infraestructuras técnicas de servicios de tipo no lineal tipo B que deban instalarse necesariamente en medio forestal y que no provoquen erosión del terreno.

Usos Prohibidos: Agricultura, construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona 7. Zona de Mejora Ambiental.

Áreas degradadas de poco suelo o erosionadas en las que se estima necesaria la recuperación del ecosistema para evitar la pérdida de recursos.

Usos Admisibles: Forestal con un diseño de las infraestructuras ligadas que esté de acuerdo con las necesidades y problemas de la zona.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona 8. Zona Agroganadera y de Campiña.

Zonas de preservación del uso agrario de manera prioritaria, dado que son los suelos de mayor capacidad agrológica ó áreas de explotación moderna, rentable y sostenible con el medio natural.

Uso Propiciado: Agrícola con construcciones asociadas con informe o procedimientos pertinentes con valor positivo del Departamento de Agricultura.

Usos Admisibles: Ganadería con construcciones asociadas con informe o procedimientos pertinentes con valor positivo del Departamento de Ganadería, edificaciones asociadas a explotación ganaderas, forestal, viveros, invernaderos, almacenes agrícolas, industrias agrarias, vitivinícolas, infraestructuras técnicas de servicios de tipo no lineal tipo B que deban instalarse necesariamente en medio forestal, que no provoquen la erosión del terreno, ni produzcan vertidos, ni empobrezcan la calidad del suelo y que sean compatibles con la protección de los acuíferos.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona 9. Zona de Pastos Montanos y Roquedos.

Áreas rocosas con paredes casi verticales típicas de zonas de morfología kárstica en las que las especies de fauna y flora son de gran singularidad. Conforman hábitats de tipo refugio por lo que se considera necesario su conservación.

Usos Admisibles: Pastoreo extensivo sin construcciones asociadas ni actuaciones de manejo de pastizales y forestal sin infraestructuras asociadas permitidas.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona con Condicionantes Superpuestos.

Zona de Protección de Comunicaciones Viarias.

Zona de dominio público: ocho metros en autopistas, autovías y vías rápidas y tres metros en el resto de viales.

- Zona de servidumbre: 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 8 m. en el resto de viales delimitadas interiormente por el dominio público.
- Zona de afección: 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 50 m. en el resto de viales delimitadas interiormente la servidumbre.
- Límite de edificación: 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 25 m. en el resto de viales delimitado interiormente por el borde externo de la carretera y superpuesto a la zona de afección donde se prohíbe cualquier tipo de construcción a excepción de las imprescindibles.
- Línea de servicios generales: 4 m. a partir de la servidumbre donde se instalarán los servicios públicos relacionados con la carretera.

Usos y Actividades no constructivos:

Acciones que protejan la integridad del espacio, actividades de investigación y divulgación científica, educación ambiental, ocio, senderismo, montañismo, agrícolas, ganaderos, forestales y áreas recreativas.

Usos y Actividades constructivos:

Viveros, invernaderos, infraestructuras agrarias y de riego, almacenes agrícolas, edificaciones asociadas a explotaciones ganaderas y de autoconsumo, instalaciones de áreas recreativas, infraestructuras técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B que deban estar en el medio natural que no generen vertidos, que no erosionen el suelo, que no provoquen la pérdida de calidad del suelo y que sean compatibles con la protección de acuíferos, edificaciones de equipamiento comunitario que necesiten localizarse en la zona y áreas de servicio de carreteras y sus elementos funcionales necesarios.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, industrias agrarias excepto piscifactorías, vertederos de residuos sólidos, instalaciones peligrosas, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Zona de Protección Estratégica.

Superficie de terreno donde en el futuro se construirá la carretera vecinal directa a Sarriá y Markina.

Usos y Actividades no constructivos:

Los mismos que para la zona 4 y los agrícolas.

Usos y Actividades constructivos:

Los mismos que para la zona 1.

Zona de Protección de Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Círculos de 100 m. de radio con centro en los yacimientos arqueológicos y al resto de elementos de interés cultural catalogados y que se sitúan fuera de los núcleos de población.

Usos y Actividades no constructivos:

Los mismos que para la zona 4 y los agrícolas.

Usos y Actividades constructivos:

Los que pretendan una protección de la zona y las edificaciones destinadas a la investigación, educación y divulgación cultural.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Áreas Vulnerables de la Contaminación de Acuíferos.

Áreas de recarga de acuíferos de alta o muy alta vulnerabilidad, donde se evitará la instauración de actividades potencialmente contaminantes o en su defecto se deberá garantizar la no afección a la calidad de las aguas subterráneas.

Actividades agroforestales: de acuerdo con los criterios del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/1998, de 22 de diciembre), para evitar la contaminación por herbicidas, fitosanitarios o abonos.

Usos constructivos:

De infraestructuras ganaderas se deberán establecer el diseño y capacidad de las mismas para evitar la contaminación de los acuíferos. Las bañeras de desparasitación de ganado deberán estar impermeabilizadas y se recogerán las aguas residuales después de cada uso.

Usos Excluidos: En áreas de vulnerabilidad alta ó muy alta los invernaderos, viveros, explotaciones ganaderas que tengan vertidos directos o indirectos, plantas depuradoras y escombreras y vertederos de residuos sólidos. En áreas de vulnerabilidad media los invernaderos, viveros, explotaciones ganaderas que tengan vertidos directos o indirectos y las instalaciones auxiliares de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales. En las zonas de baja, muy baja o con una vulnerabilidad no apreciable no existes exclusiones.

Usos Prohibidos: Construcciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como Propiciados o Admisibles.

Áreas Erosionables.

Áreas con alta probabilidad de aparición de procesos que originen una erosión del substrato, donde se mantendrá la cubierta de tipo arbóreo y arbustivo o se potenciará su desarrollo en el caso de que no exista.

Evitar en lo posible los usos de infraestructuras y/o edificatorios. Se considera necesario realizar Planes de Ordenación que regulen globalmente los usos a instaurar y los existentes.

Áreas Inundables.

Áreas incluidas dentro de la mancha de inundación de la avenida de período de retorno de 500 años, según el Plan Integral de Prevención de Inundaciones de la CAPV.

Los proyectos constructivos, en función de los usos propiciados y admisibles de cada zona de ordenación, deberán adjuntar un estudio de inundabilidad en detalle de las parcelas afectadas. Las conclusiones del estudio serán aplicables al diseño de la construcción, evitando así la potencial inundación.

Área del Parque Eólico de Kolometa.

Área delimitada en el Plan Territorial de la Energía Eólica de la CAPV como emplazamiento del futuro Parque Eólico de Kolometa. La delimitación incluye la localización de dos aerogeneradores en la zona norte del término municipal de Zuia.

Es una zona incluida dentro de la delimitación del Parque Natural del Gorbea, que cuenta con documentos de ordenación territorial como el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión.

Usos Admisibles: Producción de energía eléctrica mediante aerogeneradores y los usos determinados por los documentos de ordenación del Parque Natural.

Usos Prohibidos: Edificaciones residenciales, campamentos de turismo y camping, y todos los usos no indicados expresamente como permitidos.

Paisajes Singulares y Sobresalientes del T.H.A.

Áreas incluidas dentro del Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava. La práctica totalidad del territorio municipal se incluye dentro del catálogo, diferenciándose en función del grado de interés paisajístico como sigue:

- Interés paisajístico de Orden I (Paisaje Protegido): cuencas visuales de Astorbe, Pagasaun, Bartal, Dinamendi, La Rasa y Oca.
- Interés paisajístico de Orden II: cuencas visuales de Lapurzulu, Las Herre, Ugalde, Altube, Sarria, Abornicano y Oro.
- Interés paisajístico de Orden III: cuencas visuales de Ama, Bayas, Izarra, Olano y Domaikia.

Se deberán aplicar medidas de integración paisajística en aquellos usos constructivos que estén autorizados en cada una de las zonas. En los paisajes protegidos, la solución final de integración adoptada deberá ser autorizada por el responsable del área de urbanismo y medio ambiente del Ayuntamiento. En el caso de los Paisajes Protegidos incluidos dentro del Parque Natural del Gorbeia, la solución deberá ser aprobada expresamente por el órgano Gestor del Parque.

3.- A los efectos de la regulación de los usos descritos en el punto 2 del presente artículo, se considera Explotación agraria (sea agrícola, ganadera o forestal) la unidad técnico-económica de la que se obtienen productos agrarios bajo la responsabilidad de su titular. Se excluyen del concepto de explotación agraria las siguientes actividades:

- a.- Los picaderos, las cuadras y los terrenos utilizados para ejercicio de los caballos.
- b.- Las perrerías.
- c.- Los comercios de animales, mataderos, etc. si no conllevan su cría.
- d.- Las explotaciones de animales de trabajo sino se dedican a la cría de los mismos.
- e.- Los criaderos de animales para peletería y de especies de perros, gatos, aves ornamentales, etc.
- f.- Las empresas de servicios agrarios.

4.- Por exclusión de los usos y actividades citados en el punto 2, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que ésta sea.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 66,2 de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Equipamiento comunitario.
- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.

Artículo 140.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

Como norma general, y salvo que las especiales condiciones de la zona hagan aconsejable una superficie superior, la explotación mínima en suelo no urbanizable será de 10.000 m². (tanto en propiedad como en arrendamiento).

- 1.- Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, excepto los correspondientes a los Asentamientos Rurales de Población, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas ganaderas ligadas al uso del suelo:

- .. Edificabilidad: 1 m²/m² aplicado sobre la parcela receptora.
- .. Superficie mínima ó número de animales vinculados: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el artículo 141 de este texto.
- .. Superficie mínima de parcela receptora: libre.
- .. Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
- .. Número máximo de plantas: 2
- .. Altura a cornisa y/o alero: 7 m.
- .. Separación a linderos: 5 m.
- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- .. Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
- .. Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m., salvo que con las medidas correctoras oportunas se justifique adecuadamente una distancia distinta.
- .. Separación al límite del suelo urbano: 300 m.
- .. Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.
- .. Las edificaciones auxiliares denominadas casetas para aperos, dispondrán de una superficie máxima de 9,00 m²., y una altura máxima de 2,50 m. debiendo realizarse mediante sistemas constructivos de carácter no permanente.

Deberán, en todo caso, ser acordes al entorno natural y atender a los principios de la buena construcción. El único material admisible para los cerramientos verticales es la madera. Para la cubierta se prohíben expresamente las planchas onduladas de fibrocemento.

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Viveros e Invernaderos:

- .. Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
- .. Separación a linderos: 2 m.
- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- .. Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovechamientos de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria y Actividades contempladas en el artículo 137.3 párrafos a), b), d) y e):

- .. Edificabilidad: 0,50 m²/m².
- .. Superficie de parcela receptora: 2.000 m². en parcela única.
- .. Ocupación máxima: 50 % de la parcela.
- .. Número máximo de plantas: 1.
- .. Altura máxima a cornisa y/o alero: 5 m., salvo que se justifique por la actividad a desarrollar.
- .. Separación a linderos: 10 m.

- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava e indicadas en el artículo correspondiente de estas Normas.
- .. Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
- .. Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
 - A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 - A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 300m.
 - A espacios protegidos y parques recreativos, zonas deportivas, etc.: 200 m. salvo que con las medidas correctoras oportunas se justifique una medida distinta.
 - A los núcleos urbanos: Según la Normativa Sectorial específica, con un mínimo de 500 m.
- .. Distancias mínimas del almacenamiento de las deyecciones:
 - A las corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.
 - A las zonas de baño: 50 m.
 - A los núcleos de población: 50 m.
 - A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m., salvo que con las medidas correctoras oportunas se justifique una medida distinta.
- .. Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción.

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquéllas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Edificaciones consolidadas de uso residencial, aún cuando ya no se encuentren vinculadas a una explotación agraria, se permitirá:

- Su ampliación con un máximo del 25 % de su superficie total construida.
- La rehabilitación con un aumento de número de viviendas bajo la misma unidad predial, a razón de 1 vivienda por cada 90 m². rehabilitados con un máximo de 4 viviendas por parcela.

Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

- . Edificaciones ubicadas en las zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8: libre.
- . Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:
 - .. Edificabilidad: libre.
 - .. Superficie mínima vinculada: libre.
 - .. Ocupación: libre.
 - .. Número de plantas: 1.
 - .. Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
 - .. Separación a carreteras: las establecidas por la DFA.
 - .. Separación a linderos: 4 m.
- . Resto de edificaciones:
 - .. Edificabilidad: 0,10 m²/m².
 - .. Superficie mínima vinculada: 5.000 m². en parcela única.
 - .. Ocupación máxima: 10%.
 - .. Número máximo de plantas: 2.
 - .. Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.
 - .. Separación a linderos: 10 m.
 - .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
 - .. Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
 - .. Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

Áreas de servicio de carreteras:

- . Edificabilidad: 0,10 m²/m².
- . Superficie mínima vinculada: 5.000 m². en parcela única.
- . Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%.
- . Número máximo de plantas: 3.
- . Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.
- . Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- . Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.
 - . Separación a linderos: 10 m.
 - . Separación a núcleos urbanos: 1.000 m.
 - . Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.
- 2.-** Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:
- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:
- .. Edificabilidad: 1,40 m²/m², sobre parcela receptora.
 - .. Ocupación máxima: 80 % sobre parcela receptora
- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social.
- .. Edificabilidad: 0,20 m²/m².
 - .. Ocupación máxima: 20 %.
- Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 141.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivos.

- 1.-** Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:
- a) Para garantizar el cumplimiento de lo preceptuado por el **artículo 73 del Texto Refundido de la Ley del Suelo del 76**, según el cual *“cualquier edificación habrá de adaptarse al ambiente en el que se encuentra”*, deberán respetarse las siguientes condiciones estéticas, en especial en aquellas construcciones cercanas a un conjunto histórico, artístico o arqueológico ó situadas en lugares de paisaje abierto y natural:
- Las fachadas se resolverán con técnicas y materiales tradicionales, evitando el empleo de elementos que simulen los sistemas constructivos, estructurales o de acabados tradicionales.
 - Las cubiertas serán preferentemente de teja curva cerámica de color rojo, si bien podrá emplearse otro tipo de cubrición siempre que resulte integrada en el entorno. No se admitirá fórmulas amansardadas, ni otros elementos que distorsionen los planos de cubierta.

- b) Las Áreas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de un Plan Especial.
- Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en la Sección 3ª, Capítulo III, Título II de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.
- c) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12%, 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.
- d) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:
- Para los cerramientos colindantes con las carreteras del Territorio Histórico de Álava, se cumplirá lo establecido en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
 - 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 cerramientos de las parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el art. 201, responderán al tipo de hilo alambre, de 1,5 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier uso de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc.
- e) El riego agrícola con deyecciones líquidas se limitará a:
- 10 m. de las vías de comunicación de la red principal nacional y comarcal.
 - 50 m. de corrientes de agua naturales y conducciones de agua potable.
 - 200 m. de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
 - 500 m. de núcleos de población.
 - 200 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.
- f) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar al Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- g) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.
- h) 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.

- i) 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 quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.
- j) 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.
- 2.-** En los edificios vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:
- a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:
- 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.
 - . Certificado de la Afiliación al Régimen de la Seguridad Social Agraria.
 - . Declaración de Hacienda en la que se justifiquen sus ingresos a partir de sus actividades agropecuarias.
 - 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.
- b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:
- Explotación forestal: 25 Has.

- Explotación agrícola, propiamente dicha:
 - . Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.
 - . Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.
 - . Viñedos: 6 Has.
 - . Pradera de explotación ganadera: 8 Has.
 - . Frutales: 8 Has.
 - . Invernaderos, viveros: 3 Ha.

 - Explotación ganadera:
 - . Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.
 - . Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.
 - . Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.
 - . Equino: Equivalente a 28 yeguas.
 - . Ovino y Caprino: 100 animales
 - . Conejos: 300 animales.
 - . Otros animales mamíferos: 200 animales.
 - . Aves: 400 animales
 - . Colmenas: 300 unidades.

 - Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallara sumando las parciales de cada tipo.
- c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo e industrias vitivinícolas, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.
- En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 307 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio, se anotará 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, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos.
- Por tanto, sus parámetros de edificabilidad, ocupación, etc., estarán incluidos dentro del uso principal.
- 3.-** Para la concesión de la licencia de obras municipal a una industria agraria será requisito imprescindible la acreditación de su inscripción previa en el Registro de Industrias Agrarias del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco.

Artículo 142.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

- 1.- Además de los usos señalados en el artículo 137, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del R.P.U., cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 138 de estas Normas.
 - En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del R.P.U., aportará un Estudio Técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.
 - Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:
 - . Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.
 - . Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.
 - . Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.
 - . De cualquier forma, las construcciones residenciales y los campamentos de turismo ó camping, no podrán ser implantados mediante la aplicación de éste artículo.
- 2.- La implantación de actividades que requieran medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan **sustancias peligrosas** se regirá por la siguiente Normativa:
 - Decreto 34/2001, de 20 de febrero, por el que se determinan los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en relación con dichas medidas de control.
 - Ley 1/1996, de 3 de abril, de Gestión y Emergencias desarrollada por el Decreto 163/1997, de 24 de junio.
 - Directiva 96/82/CE, del Consejo de 9 de diciembre a nivel europeo.
 - Resolución de la subsecretaría del Ministerio del Interior de 30 de enero de 1991, para la elaboración y homologación de los Planes Especiales del sector químico.
 - Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, por el que se aprueba la Norma Básica de Protección Civil.

La introducción de una actividad en la que estén presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en el Decreto 34/2001, precisará de la redacción de un expediente de modificación del planeamiento acompañado de un estudio de seguridad que analice las afecciones que dicha actividad provoca en los suelos colindantes.

Este informe de seguridad debe presentarse por parte de las industrias afectadas ante el Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, quien a su vez, tiene la responsabilidad de poner a disposición de las autoridades competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo toda la información para que puedan adoptar decisiones en materia de implantación de nuevos establecimientos ó autorización de otro tipo de proyectos en las proximidades de los establecimientos existentes.

TITULO VIII.- NORMAS URBANISTICAS SUELO URBANO

Artículo 143.- Suelo Urbano.

a) Zonas Residenciales.

- Zona S.U.R.-1: Comprende las zonas de edificación más concentrada en el centro urbano de Murgia, definida por alineaciones y rasantes.
- Zona S.U.R.-2: Comprende el Suelo Urbano Residencial de Murgia de mayor densidad, con edificación aislada.
- Zona S.U.R.-3: Comprende el resto del Suelo Urbano Residencial de Murgia, así como la totalidad del suelo urbano residencial perteneciente a los núcleos de Ametzaga, Sarria y Bitoriano.
- Zona S.U.R.-4: Comprende el Suelo Urbano de Aperregi, Aretxaga, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina y Zárate.
- Zona S.U.R.-5: Comprende la zona definida por el Plan Parcial de Larrabizkal, en el núcleo de Sarria.
- Zona S.U.R.-6: Comprende la zona situada junto al Convento de los Padres Paules en Murgia, y ordenada según el Plan Parcial del SAUR de Murgia de 1.999.
- Zona S.U.R.-7: Comprende la zona definida al noreste de la localidad de Murgia y ordenada según el Plan Parcial aprobado definitivamente en noviembre de 1.999.

b) Zonas Industriales.

- Zona S.U.I.-1: Comprende el Suelo Urbano Industrial situado en la localidad de Murgia.
- Zona S.U.I.-2: Comprende el Suelo Urbano Industrial situado en las cercanías del Area de Servicio de Altube.

c) Sistemas Generales.

- De comunicaciones viarias:
Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las Carreteras y los Caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava, clasificadas en:
 - Red de interés preferente.
 - Red básica.
 - Red comarcal.
 - Red local.
 - Red vecinal.

- De Espacios Libres:
 - Zonas recreativas del Ral de Murgia y Ral de Bitoriano, para dar cumplimiento al estándar de 5 m². por habitante, según se establece en la Ley del Suelo.
 - Parques deportivos, culturales, recreativos, etc...

- De Equipamientos Comunitarios:
 - Administrativo: Ayuntamiento de Zuia.
 - Comercial.
 - Cultural y docente.
 - Sanitario y asistencial.
 - Deportivo.
 - Espectáculos y recreativo.
 - Religioso.
 - Protección y seguridad.
 - Cementerios.
 - Hotelero.

- De Infraestructuras Básicas:
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento de vertidos líquidos.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Suministro de gas.
 - Oleoductos.
 - Comunicación social.

d) Sistemas Locales.

Se establece, para todo el área de Suelo Urbano, una **Zona de protección de los cursos y masas de agua**, que tendrá el carácter de sistema local de espacios libres-zona verde y queda definido por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según el Plan Sectorial de Gobierno Vasco.

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA.

S.U.R. - 1.

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano Consolidado del centro de Murgia, detallado en la Documentación gráfica y definido por alineaciones y alturas.

AMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA Y MODIFICACION: según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCION.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad o aquellas constituidas por la parte vacante de parcelas consolidadas. Así:

Murgia: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6 UE-17 y UE-22.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- **USO DOMINANTE:** Residencial.
- **TIPOS EDIFICATORIOS:** Se permite en esta zona, como tipo característico, el edificio plurifamiliar adosado, si bien se admiten el pareado y el aislado, según las alineaciones y alturas definidas en la documentación gráfica. La superficie construible total podrá distribuirse en el número de viviendas que se considere adecuado a la tipología elegida, siempre que se respeten las condiciones de vivienda mínima, y que la superficie media de las viviendas objeto de cada licencia edificatoria, sea igual o superior a 60 m². útiles. Asimismo se cumplirán las Condiciones Mínimas de Habitabilidad exigidas por la Orden de 29 de febrero de 1944.
- **USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:**

Usos no constructivos: Areas libres.

Usos constructivos:

Uso residencial: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar aislada, adosada o en bloque; en edificio exclusivo o compartido, y con los usos que posteriormente se señalan.

Artesanía y oficios artísticos: En planta baja de edificio residencial.

Educación de enseñanzas no regladas: En planta baja y/o primera de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

Cultural, sanitario, asistencial, recreativo, administrativo: En planta baja de edificio residencial, en edificio compartido por equipamientos y en edificio exclusivo.

Oficinas: En planta baja y/o primera de edificio residencial. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Comercio: En planta baja de edificio residencial y en edificio exclusivo. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja.

Establecimientos públicos (bares, pubs, discotecas, restaurantes, sociedades, etc...): En planta baja y pisos superiores, si éstos están vinculados a planta baja. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja, solo para uso de almacenaje.

Hospedaje: En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semisótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótanos, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

Infraestructuras básicas: Edificio exclusivo.

Industria: Queda prohibido el uso industrial.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Parcela mínima edificable: Es toda parcela existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones: Las parcelas de nueva creación, no podrán tener una superficie inferior a 200 m²., referidos a la superficie bruta.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

En el caso de fincas lindantes con una carretera perteneciente a la Red Foral, toda parcelación quedará condicionada a que se mantengan los accesos originales, de tal

forma que se mantenga un único punto por el que se acceda a la carretera, y si la finca no dispone de acceso original a la carretera, éstos no se habilitarán.

En todos los casos será posible la realización de un Proyecto de Normalización de Fincas, siempre y cuando todas las fincas resultantes tengan una superficie final mayor a la mínima establecida.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Superficie edificable total: Es el resultado de las alineaciones y las alturas indicadas en la documentación gráfica.

La superficie construible total podrá distribuirse en el número de viviendas que se considere adecuado a la tipología elegida, siempre que se respeten las condiciones de vivienda mínima, y que la superficie media de las viviendas objeto de cada licencia edificatoria, sea igual o superior a 60 m². útiles.

Separaciones a linderos frontales: Según alineaciones de Documentación Gráfica. Como Norma General la edificación podrá ser adosada al lindero frontal para conformar un tejido de núcleo histórico según el sistema de ordenación a vial.

Separación a linderos laterales y testeros: Según alineaciones de Documentación Gráfica.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Linderos frontales mínimos:

- Tanto las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas, como las parcelas de nueva creación, tendrán un frente mínimo de:
 - 5 m. en edificio adosado entre medianeras.
 - 10 m. en edificio pareado.
 - 20 m. en edificio aislado.

Nº máximo de plantas sobre cota rasante: Lo indicado en la documentación gráfica. No computarán las plantas sótano y semisótano, siempre que no se supere la cota de 1 m. sobre la rasante de la acera o terreno.

Altura máxima sobre cota rasante:

B+1+BC = Planta baja más una más bajo cubierta: 7,50 m.

B+2+BC = Planta baja más dos más bajo cubierta: 10,40 m. (En viviendas de Promoción Pública: 10,70 m.)

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

- a.- Alturas mínimas:
 - a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
 - a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
 - a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

- b.- Alturas máximas:
 - b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
 - b.2.- Planta baja otros usos: 4,00 m.
 - b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
 - b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

- a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:
 - a.1.- Cuando la fachada dé a un espacio de uso y dominio público o a un jardín privado, de anchuras no inferiores a 6 m.
 - a.2.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un 10% de la anchura del espacio a que dé frente, con un límite absoluto de 1 m.
 - a.3.- El saliente tendrá una altura mínima de 3,5 m.
 - a.4.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
 - a.5.- Todos los salientes de fachadas se separarán de la medianera una distancia igual al vuelo de éstos.
 - a.6.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.
 - a.7.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Patios abiertos a fachada: No se admiten.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.

- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.
- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm., respecto de la alineación oficial.
- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc...), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.
Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur ó cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas, en cualquiera de las fachadas.
- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Medianeras: Todas las medianeras que queden vistas, se realizarán con un tratamiento exterior similar en calidad, textura y color, al revestimiento de las fachadas exteriores.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado), completados, en su caso, mediante protecciones diáfnas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro+valla) 2 m. En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Separación del cierre de parcela a la carretera local A-3600: La indicada en la documentación gráfica.

Separación de la línea de edificación a la carretera local A-3600: La indicada en la documentación gráfica. Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los

casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Alava para cada sección de carretera.

Separación del cierre de parcela al margen de los ríos Baias, Ugalde, Goba y Rotigán: 5 m.

Separación de la línea de edificación al margen de los ríos Baias, Ugalde, Goba y Rotigán: Lo indicado en la documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un Estudio de Inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m². útiles de vivienda o fracción. Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m. de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARAMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMAS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

- B.1.-** En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.
- B.2.** En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas, o no, las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta,

se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

- a) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.
- b) El edificio mantenga:
 - El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
 - La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
 - El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.
 - De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.
- c) Se cumplan las CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.
- d) Solo podrán acogerse a la normativa específica de Rehabilitación, los edificios que tengan consideración de "edificio principal", y que dispongan de Licencia de Primera Ocupación (o documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación), con una antigüedad mínima superior a 20 años, en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

B.3.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

B.4. En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona. No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado B.2.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

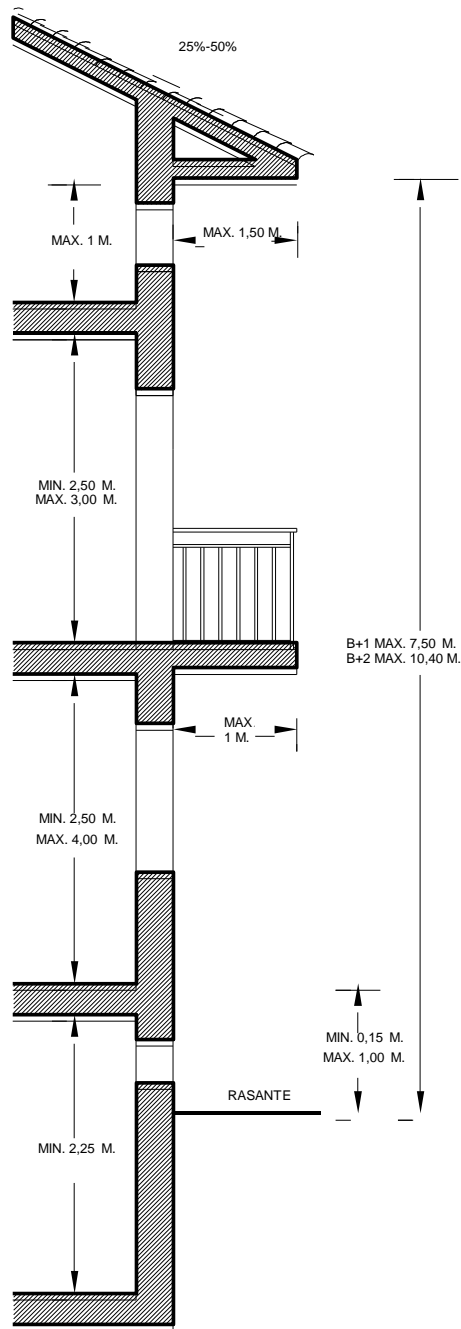
C) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.

D) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título IX concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 1

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA.

S.U.R. – 2.

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano con edificación aislada de mayor densidad en el núcleo de Murgia, detallado en la Documentación gráfica, en el que se concentrará el mayor crecimiento de vivienda nueva previsto en la presente Revisión de Normas.

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y MODIFICACION: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCION.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad. Así,

Murgia: UE-7, UE-12 y UE-16.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

- Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.
- Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.
- Tipo 3.- Edificio adosado de una vivienda.
- Tipo 4.- Edificio aislado de cuatro viviendas.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

- Tipo 5.- Conjunto edificado aislado de una vivienda.
- Tipo 6.- Conjunto edificado aislado de dos viviendas.
- Tipo 7.- Conjunto edificado adosado de una vivienda.
- Tipo 8.- Conjunto edificado aislado de cuatro viviendas.

- c.- **Destinados exclusivamente a uso no residencial.**
Tipo 9.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Uso ganadero: No se permite este uso.

Usos constructivos:

Uso residencial:

- a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1,3, 5 y 7.
b.- Vivienda bifamiliar: En tipos 2 y 6.
c.- Plurifamiliar: En tipos 4 y 8, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9.

Equipamiento comunitario:

- a.- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9, compartido con otros tipos de equipamiento. Restantes enseñanzas: En tipo 9.
b.- Cultural. Información cultural: En tipo 9, compartido con otros equipamientos.
c.- Recreativo y espectáculos: En tipo 9.
d.- Sanitarios y administrativos: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9, compartido con otros equipamientos.
e.- Asistencial: En tipo 9.
f.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 9.

Terciario:

- a.- Oficinas: En tipos 5, 6, 7 y 8 en planta baja y primera.
b.- Comercio: En tipos 5, 6, 7 y 8 en planta baja.
c.- Hospedaje: En tipos 5, 6, 7, 8 y 9. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semisótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 9.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,40.
Resto de usos autorizados: 0,40.
Edificabilidad máxima total: 0,40.
(Referido a la relación: m^2 . construidos / m^2 . de parcela bruta inicial).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipos 2 y 6: en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 1.100 m².

Tipos 4 y 8: en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 2.000 m².

Resto de tipos: En cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas y en parcelas de nueva creación, según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos laterales y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos. Para los linderos colindantes con carreteras de la Red Foral, las distancias de la edificación especificadas en la documentación gráfica son obligatorias.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbanístico de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Además de estas opciones, se prevé también como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela cercana.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipos 1 y 5: 800 m². de parcela bruta inicial.

Tipos 2 y 6: 1.100 m². de parcela bruta inicial.

Tipos 3, 7 y 9: 500 m². de parcela bruta inicial, por vivienda.

Tipos 4 y 8: 2.000 m². de parcela bruta inicial.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m². y 2,5 m. de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La

consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios, el frente mínimo será de 20 m.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación) tendrán las siguientes dimensiones, según cada tipo edificatorio:

Tipos 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 9: 15 m.

Tipos 4 y 8: 22 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separaciones a linderos frontales: Como Norma General la edificación podrá ser adosada al lindero frontal para conformar un tejido de núcleo histórico según el sistema de ordenación a vial.

Separación de la edificación a linderos laterales y testeros: La separación mínima se establece en 5 metros.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón cuerpo cerrado, etc.). No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación de vivienda familiar podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este artículo.
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.
- El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.
- Su superficie construida sea como máximo 50 m². y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta

distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Baja + 2 plantas.

Altura máxima sobre cota rasante: $B + BC = 3,50 \text{ m.}$
 $B + 2 = 9,50 \text{ m.}$

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

- a.- Alturas mínimas:
 - a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
 - a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
 - a.3.- Plantas altas: 2,50 m.
- b.- Alturas máximas:
 - b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
 - b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.
 - b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
 - b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas:

Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

- a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.
- a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
- a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.
- a.4.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Pacios: Quedan prohibidos.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas

ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.
- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.
- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm., respecto de la alineación oficial.
- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc...), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.
Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur ó cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas, en cualquiera de las fachadas.
- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm. de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado) completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro+valla) 2 m.

En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Los Accesos Directos a las carreteras A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413, A-4414, se realizarán a través de los viales o accesos preexistentes.

Distancias de cierre de parcela a carretera en tramo urbano no consolidado:

Red Vecinal A-4415: a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de línea de edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado:

Red Vecinal A-4415: a más de 11 m. desde el eje de la calzada.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Alava para cada sección de carretera.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de la carretera Local A-3600, considerados **travesías** (tramos urbanos consolidados) vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Separación del cierre de parcela al margen de los ríos Ugalde, Goba y Rotigán:
5 m.

Separación de la edificación al margen de los ríos Ugalde, Goba y Rotigán: según documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un Estudio de Inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde, con un mínimo de 10.000 l.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m². útiles de vivienda o fracción. Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m. de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARAMETROS CONSTRUCTIVOS Y EDIFICATORIOS Y DEMAS CONDICIONES APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE REHABILITACIÓN AUTORIZADAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

- B.1.-** En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.
- B.2.** En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa aún cuando tengan agotadas, o no, las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:
- a) La superficie útil de cada vivienda tenga 90 m²., como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.
 - b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.
 - c) El edificio mantenga:
 - El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
 - La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
 - De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.
 - d) Se cumplan las CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.
 - e) Solo podrán acogerse a la normativa específica de Rehabilitación, los edificios que tengan consideración de "edificio principal", y que dispongan de Licencia de Primera Ocupación (o documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación), con una antigüedad mínima superior a 20 años, en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas.
- B.3.-** En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.
- B.4.** En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona. No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de

fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado B.2.

- B.5.-** Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

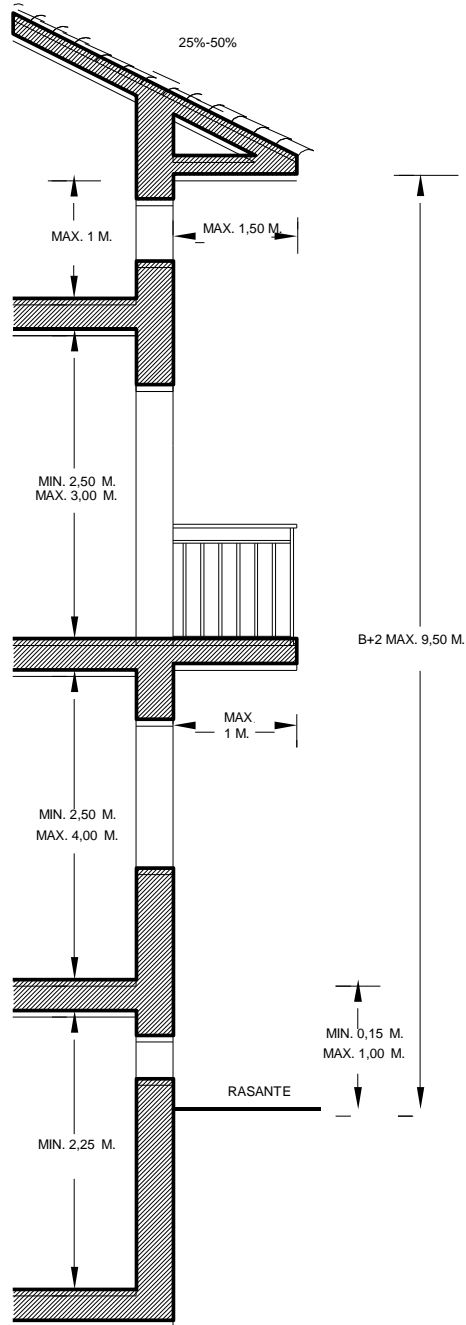
Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección. Asimismo, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

- a) La superficie útil de cada vivienda tenga 90 m²., como mínimo, con un máximo de 6 viviendas por parcela.
- b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.
- c) El edificio mantenga:
 - El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
 - La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
 - De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.
- d) Se cumplan las CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

D) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 2

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA.

S.U.R. - 3.

OBJETO: Ordenación del restante Suelo Urbano consolidado de Murgia con edificación aislada de menor densidad, y de la totalidad de Ametzaga, Bitoriano y Sarria, detallado en la Documentación gráfica.

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y MODIFICACION: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCION.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad. Así,

Ametzaga: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4 y UE-5.

Bitoriano: UE-1, UE-2 y UE-3.

Murgia: UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-13, UE-14, UE-15, UE-18, UE-19, UE-20 y UE-21.

Sarria: UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6 y UE-7.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de 1 vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de 2 viviendas.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

Tipo 3.- Conjunto edificado aislado de 1 vivienda.

Tipo 4.- Conjunto edificado aislado de 2 viviendas.

- c.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.**
Tipo 5.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Uso ganadero: No se permite este uso. Únicamente se permitirán los caballos y perros, siempre y cuando se utilicen para uso lúdico o deportivo y sean de uso exclusivo de sus propietarios.

Usos constructivos:

Uso residencial:

- a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 3.
- b.- Vivienda bifamiliar: En tipos 2 y 4.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos: En tipos 3, 4 y 5.

Equipamiento comunitario:

- a.- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros tipos de equipamiento. Restantes enseñanzas: En tipo 5.
- b.- Cultural. Información cultural: En tipo 5, compartido con otros equipamientos.
- c.- Recreativo y espectáculos: En tipo 5.
- d.- Sanitarios y administrativos: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros equipamientos.
- e.- Asistencial: En tipo 5.
- f.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5.

Terciario:

- a.- Oficinas: En tipos 3 y 4, en planta baja y primera.
- b.- Comercio: En tipos 3 y 4, en planta baja.
- c.- Hospedaje: En tipos 3, 4 y 5. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semisótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,40.
Resto de usos autorizados: 0,40.
Edificabilidad máxima total: 0,40.
(Referido a la relación: m^2 . construidos / m^2 . de parcela bruta inicial).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipos 2 y 4, en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 1.700 m^2 .

Resto de tipos, En cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y en parcelas de nueva creación, según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos laterales y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos. Para los linderos colindantes con carreteras de la Red Foral, las distancias de la edificación especificadas en la documentación gráfica son obligatorias.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbanístico de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Además de estas opciones, se prevé también como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela cercana.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas: **Tipos 2 y 4: 1.700 m^2 . de parcela bruta inicial**
Restantes tipos: 1.000 m^2 . de parcela bruta inicial

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m^2 . y 2,5 m. de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: No se establece una dimensión mínima de linderos para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios, el frente mínimo será de 20 m.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio: **Tipos 2 y 4: 22 m.**

Resto de tipos: 18 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación se establece en 5 metros, salvo las parcelas que lindan con una carretera del Sistema General de Comunicaciones y tengan fijada una alineación mínima obligatoria.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.
- El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.
- Las edificaciones lindantes con el río Baias, guardarán una distancia mínima de 30 m.
- Su superficie construida sea como máximo 50 m². y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Baja + 1 + bajocubierta.

Altura máxima sobre cota rasante:

$B + BC = 3,50 \text{ m.}$

$B + 1 + BC = 7,50 \text{ m.}$

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:**a.-** Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.

a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.

a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas:

b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.

b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.

b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.

a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.

a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.

a.4.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Patios: Quedan prohibidos.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.
- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.
- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.

- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm., respecto de la alineación oficial.
- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc...), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.
Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur ó cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas, en cualquiera de las fachadas.
- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm. de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado) completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro+valla) 2 m.

En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Los Accesos Directos a las carreteras A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413, A-4414, se realizarán a través de los viales o accesos preexistentes.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano no consolidado:
Red Vecinal A-4413 y Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de línea de edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado:
Red Vecinal A-4413 y Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 11 m. desde el eje de la calzada.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Alava para cada sección de carretera.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera consideradas travesías (tramos urbanos consolidados) vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Se dispondrán elementos de protección acústica (librando la línea de edificación), en los desarrollos residenciales situados dentro de la Zona de Afección de la Autovía N-622.

En las Zonas de Servidumbre solo podrán realizarse las intervenciones constructivas previstas en el artículo 39 de la Norma Foral 20/90, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.

Distancia de cierre de parcela a margen de ríos Ugalde y Goba: 5 m.

Distancia de la edificación a margen de ríos Ugalde y Goba: Según documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un Estudio de Inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde, con un mínimo de 10.000 l.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m². útiles de vivienda o fracción. Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m. de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACION, DE LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

- B.1.-** En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.
- B.2.** En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas, o no, las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:
- a) La superficie útil de cada vivienda tenga 90 m²., como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.
 - b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.
 - c) El edificio mantenga:
 - El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
 - La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
 - El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.
 - De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.
 - d) Se cumplan las **CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre **ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO**.
 - e) Solo podrán acogerse a la normativa específica de Rehabilitación, los edificios que tengan consideración de "edificio principal", y que dispongan de Licencia de Primera Ocupación (o documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación), con una antigüedad mínima superior a 20 años, en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas.
- B.3.-** En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

- B.4.** En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona.
No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado B.2.c.
- B.5.-** Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

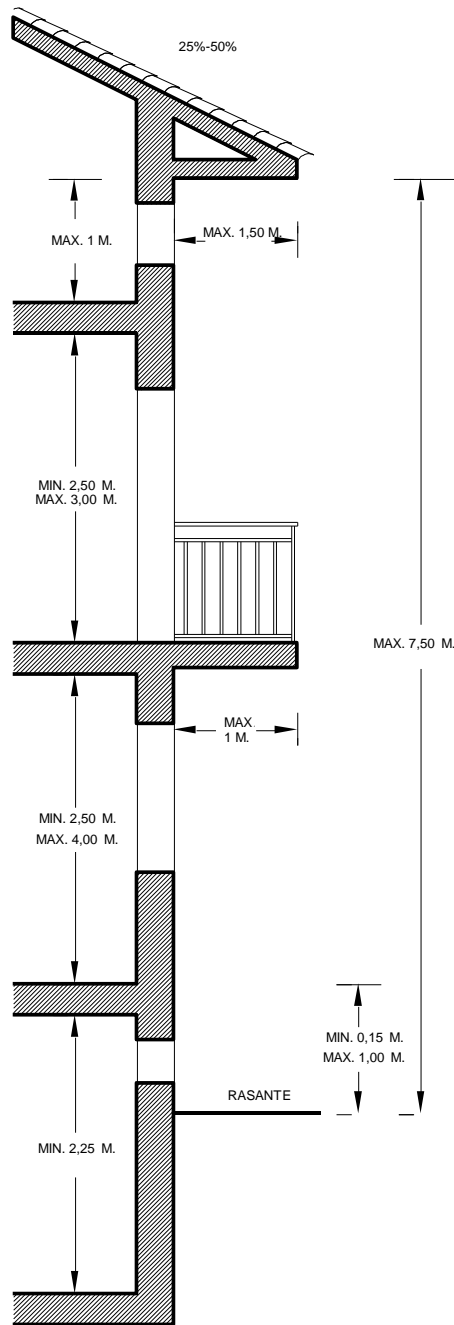
C) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección. Asimismo, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

- a) La superficie útil de cada vivienda tenga 90 m²., como mínimo, con un máximo de 6 viviendas por parcela.
- b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.
- c) El edificio mantenga:
 - El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
 - La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
 - El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.
 - De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.
- d) Se cumplan las CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

D) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.
En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 3

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA.

S.U.R. - 4.

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano de Aperregi, Aretxaga, Domaikia, Gillerna, Jugo, Lukiano, Markina y Zárate, detallados en la Documentación gráfica.

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y MODIFICACION: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCION.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.

- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

Unidades de Ejecución: Se gestionarán como Unidades de Ejecución todas las parcelas no consolidadas por la urbanización en el momento de la Aprobación Definitiva de las Normas.

En la Documentación Gráfica sólo se recogen aquellas unidades que requieren la ejecución de la urbanización conjunta de varias parcelas o para las que se ha definido un vial interior a ejecutar por la Unidad. Así,

Aretxaga: UE-1.
 Domaikia: UE-1.
 Gillerna: UE-1.
 Jugo: UE-1 y UE-2.
 Lukiano: UE-1.
 Zárate: UE-1.

Estas unidades podrán ser modificadas mediante la aportación de la documentación necesaria para su justificación.

- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR:

Será precisa su aprobación en aquellas Unidades de Ejecución que deban realizar algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria. Para adquirir el derecho a urbanizar, el PERI deberá ser aprobado antes de los cuatro años contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- USO DOMINANTE: Residencial.

- TIPOS EDIFICATORIOS: En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.
 Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.

b.- Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.

Tipo 3.- Conjunto edificado aislado con una vivienda.
 Tipo 4.- Conjunto edificado aislado con dos viviendas.

- c.- **Destinados exclusivamente a uso no residencial.**
Tipo 5.- Edificio aislado.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Usos constructivos:

Uso residencial:

- a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 3.
b.- Plurifamiliar: En tipos 2 y 4, excepto en bajocubierta, si ésta no se encuentra ligada a otras plantas.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos: En tipos 3, 4 y 5.

Uso ganadero: Actividades ganaderas de autoconsumo: En tipos 3, 4 y 5 en planta baja. Asimismo, se permitirá el mantenimiento de las actividades ganaderas existentes en el momento de la Aprobación Definitiva de estas normas.

Con respecto a las Instalaciones Ganaderas de nueva instalación, se dará cumplimiento a las condiciones y normas técnicas, higiénico-sanitarias, y medioambientales contenidas en el Anexo I del Decreto 14/2004 del Gobierno Vasco, conforme a lo establecido por su artículo 4.

Producción industrial: En ningún caso la superficie construida excederá de 150 m².

- a.- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m². En planta baja de edificio compartido con otro uso.
b.- Artesanía y oficios artísticos. En planta baja de edificio compartido con otro uso.
c.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico. En planta baja de edificio compartido con otro uso.

Almacenes y comercio mayorista: En ningún caso la superficie construida excederá de 150 m².

- a.- Almacenes no comerciales vinculados a una explotación agraria. En planta baja de edificio compartido con otro uso.
b.- Almacenes y comercio mayorista de productos no industriales y no calificados. En planta baja de edificio compartido con otro uso.

Equipamiento comunitario:

- a.- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros tipos de equipamiento. Restantes enseñanzas: En tipo 5.
b.- Cultural. Información cultural: En tipo 5, compartido con otros equipamientos.
c.- Recreativo y espectáculos: En tipo 5.
d.- Sanitarios y administrativos: En tipos 3, 4 y 5, compartido con otros equipamientos.
e.- Asistencial: En tipo 5.
f.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 5.

Terciario:

- a.- Oficinas: En tipos 3 y 4, en planta baja y primera.
- b.- Comercio: En tipos 3 y 4, en planta baja.
- c.- Hospedaje: En tipos 3, 4 y 5. En edificio exclusivo y planta primera de edificio residencial. Si se utiliza la planta semisótano, ésta únicamente se destinará a salones y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 5.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:**A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:**

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,30.
 Resto de usos autorizados: 0,30.
 Edificabilidad máxima total: 0,30.
 (Referido a la relación: m^2 . construidos / m^2 . de parcela bruta inicial).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipos 2 y 4, en parcelas de superficie bruta inicial igual o superior a 2.500 m^2 .

Resto de tipos, En cualquier parcela existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y en parcelas de nueva creación, según los parámetros establecidos en el párrafo correspondiente de este texto.

Parcela edificable: Se considera parcela edificable la existente y registrada en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas, y las de nueva creación, definidas en el párrafo correspondiente de este texto.

En toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, la edificación podrá ser adosada al lindero frontal, y también a los linderos laterales y testero siempre que en las parcelas adyacentes existan edificaciones con fachadas ciegas adosadas a estos últimos linderos.

Otra alternativa para la ejecución del aprovechamiento urbanístico de estas parcelas es la agregación, mediante un Proyecto de Normalización de Fincas, de parcelas colindantes, hasta hacer desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

Además de estas opciones, se prevé también como mecanismo compensatorio la transferencia de la edificabilidad correspondiente a dichas parcelas, a cualquier parcela cercana.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios a construir, las siguientes superficies mínimas: **Tipos 2 y 4: 2.500 m^2 . de parcela bruta inicial.**

Restantes tipos: 1.250 m^2 . de parcela bruta inicial.

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de estas Normas, la nueva finca contenedora de aquella tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m². y 2,5 m. de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Se podrá subdividir una parcela que en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas presente más de una edificación con uso principal, en tantas como edificios de estas características existan, aún cuando no cumplan los parámetros establecidos en este artículo, en cuyo caso tendrán su edificabilidad agotada. La consideración de un solo volumen edificado como dos edificios, sólo será posible cuando el elemento separador sea un muro medianero. En ningún caso se podrá dar tal supuesto si en el elemento separador interviene un forjado o parte de él.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: No se establece una dimensión mínima de linderos para las parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de estas Normas, cuando se trate de una vivienda unifamiliar. Para el resto de tipos edificatorios el frente mínimo será de 20 m.

Los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio:

Tipos 2 y 4: 25 m.

Resto de tipos: 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 20 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separaciones a linderos frontales: Como Norma General la edificación podrá ser adosada al lindero frontal para conformar un tejido de núcleo histórico según el sistema de ordenación a vial.

Separación de la edificación a linderos laterales y testeros: La separación se establece en 5 metros.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.
El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.
- Su superficie construida sea como máximo 50 m². y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Planta baja + una.

Altura máxima sobre cota rasante: 7,50 m. medidos a la cornisa y/o alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

- a.- Alturas mínimas:
 - a.1.- Planta baja uso residencial: 2,50 m.
 - a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
 - a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

- b.- Alturas máximas:
 - b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
 - b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.
 - b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
 - b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

- a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.
- a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
- a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.
- a.4.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Patios: Quedan prohibidos.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15%

restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.

- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.
- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.
- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm., respecto de la alineación oficial.
- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc...), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.
Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur ó cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas, en cualquiera de las fachadas.
- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm. de altura máxima en el suelo urbano (realizados en mampostería de piedra de la zona o mediante aplacado) completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro+valla) 2 m.

En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Los Accesos Directos a las carreteras A-3600, A-4418, A-4415, A-4416, A-4413, A-4414, se realizarán a través de los viales o accesos preexistentes.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano no consolidado:

Red de Interés Preferente: a más de 25 m. desde la arista exterior de la calzada.

Red Básica: a más de 16,50 m. de eje de la calzada.

Red Comarcal y Red Local con $IMD > 2.000$ vehículo/día: a más de 14 m. de eje de la calzada.

Red Local con $1.000 \text{ veh/día} < IMD < 2.000 \text{ veh/día}$: a más de 9 m. de eje de la calzada.

Red Local con $500 \text{ veh/día} < IMD < 1.000 \text{ veh/día}$: a más de 8,5 m. de eje de la calzada.

Red Vecinal y Red Local con $IMD < 500 \text{ veh/día}$: a más de 8 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de la edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado: a más de 3 m. del cierre de parcela.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Alava para cada sección de carretera.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en los tramos de carretera considerados travesías (tramos urbanos consolidados) vienen especificadas, en cada caso, en la documentación gráfica.

Distancia de cierre de parcela al margen de cursos de agua: 5 m.

Distancia de la edificación al margen de cursos de agua: Según Documentación gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

De forma previa al desarrollo de cualquier área edificada ó urbanizada colindante con algún curso de agua, será necesaria la realización de un Estudio de Inundabilidad y de Afección Ambiental que determine la idoneidad de dicha actuación.

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación definidas en la presente Normativa, se entenderán como distancias mínimas a guardar a expensas de los resultados de dichos estudios hidráulicos.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde, con un mínimo de 10.000 l.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m^2 . útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m. de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes

de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACION, DE LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

B.1.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las intervenciones reguladas en el artículo 66 de estas Normas.

B.2. En los edificios residenciales que no se sitúen en fuera de ordenación expresa y tengan agotadas, o no, las posibilidades de ampliación en virtud de las condiciones establecidas con carácter general para los edificios de nueva planta, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

- a) La superficie útil de cada vivienda tenga 90 m²., como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.
- b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.
- c) El edificio mantenga:
 - El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
 - La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
 - El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.
 - De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.
- d) Se cumplan las **CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS**, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre **ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO**.

e) Solo podrán acogerse a la normativa específica de Rehabilitación, los edificios que tengan consideración de "edificio principal", y que dispongan de Licencia de Primera Ocupación (o documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación), con una antigüedad mínima superior a 20 años, en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

B.3.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se permitirá cualquier intervención de modificación con o sin ampliación, siempre que se cumplan los parámetros establecidos con carácter general para los edificios de nueva planta.

B.4. En los edificios calificados con usos no residenciales se admitirá el cambio de uso siempre que lo permita la normativa de carácter general de la zona. No obstante, el cambio al uso residencial sólo será admisible cuando el edificio preexistente se encuentra dentro de ordenación o cuando, estando en situación de fuera de ordenación no expresa, sus características tipomorfológicas sean equiparables a las de los edificios residenciales y se cumplan las condiciones fijadas en el apartado B.2.

B.5.- Las intervenciones constructivas de reedificación cumplirán los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta.

C) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título IX, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección. Asimismo, se admitirán, además, las intervenciones de rehabilitación con un aumento del número de viviendas bajo la misma unidad predial siempre que:

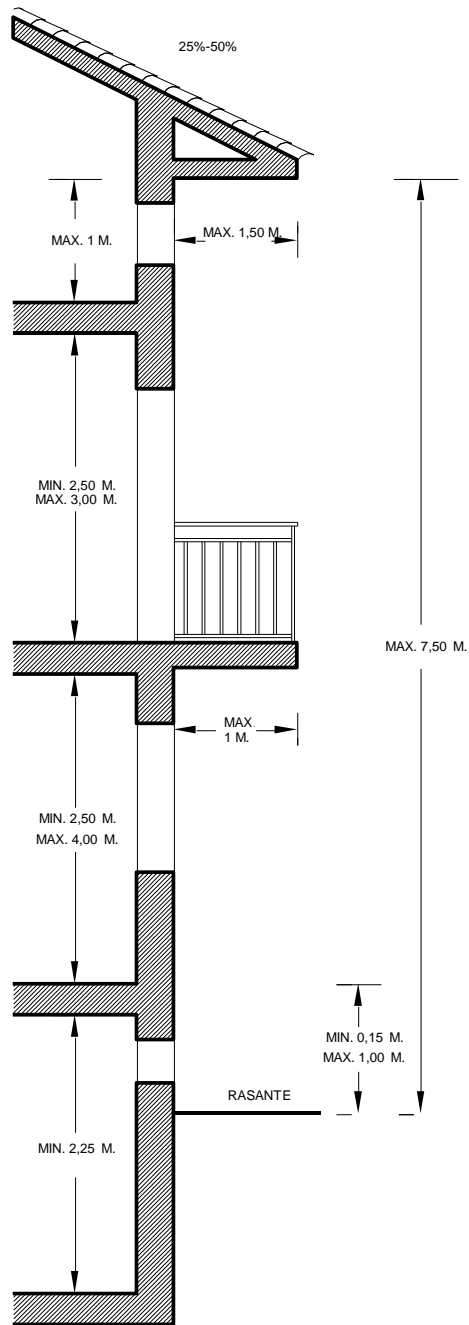
- a) La superficie útil de cada vivienda tenga 90 m²., como mínimo, con un máximo de 4 viviendas por parcela.
- b) Se exija como parte del proyecto de rehabilitación la adecuación de fachadas, cubierta y seguridad estructural de todo el edificio aunque la intervención sea parcial, y la eliminación de los elementos inadecuados de la edificación.
- c) El edificio mantenga:
 - El 50% de la superficie de las fachadas exteriores en las mismas condiciones actuales en cuanto a sistema constructivo, materiales, dimensiones y espesores.
 - La composición de huecos equiparable a la actual, permitiéndose modificaciones que tengan por objeto ordenar la fachada o conseguir las mínimas condiciones de iluminación y ventilación exigibles al edificio.
 - El número de plantas, si se ha superado el establecido con carácter general, si bien se permitirá la modificación de la cota de forjado, únicamente, con el fin de cumplir las alturas libres mínimas exigidas a los edificios de nueva planta.
 - De existir un edificio adosado al lindero con pared ciega, podrá elevarse la altura máxima sobre cota rasante hasta cubrir, como máximo, la del edificio colindante, siempre que no se obtenga una planta más y no se supere la altura máxima permitida en la zona de nueva planta.

- d) Se cumplan las CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS, tal y como se exige en el Decreto 317/2002 sobre ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

D) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.

En los edificios catalogados se estará a lo previsto en el Título concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 4

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA.

S.U.R. - 5.

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano detallado en la documentación gráfica, situado en la zona de Larrabizkal y Sarria.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION DE LA EJECUCION

Serán de aplicación las determinaciones del Plan Parcial de 30 viviendas unifamiliares en la zona de Larrabizkal – Sarria, redactado por Don Ricardo López de Gauna Gil, visado por la Delegación de Alava del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco – Navarro el 9 de noviembre de 1990, aprobado inicialmente el 11 de marzo de 1991, parcialmente el 19 de julio de 1991 y definitivamente el 6 de noviembre de 1991.

CONDICIONES DE ORDENACION

- **USO DOMINANTE:** Residencial.

Se dispondrán elementos de protección acústica (librando la línea de edificación), en los desarrollos residenciales situados dentro de la Zona de Afección de la Autovía N-622.

En las Zonas de Servidumbre solo podrán realizarse las intervenciones constructivas previstas en el artículo 39 de la Norma Foral 20/90, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA.

S.U.R. - 6.

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbano Residencial, situada junto al Convento de los Padres Paules en Murgia, y ordenada según el Plan Parcial del SAUR de Murgia de 1.999.

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y MODIFICACION: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCION.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.
- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

CONDICIONES DE ORDENACION.

- **USO DOMINANTE:** Residencial.
- **TIPOS EDIFICATORIOS:** En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:
 - a.- **Destinado exclusivamente a uso residencial.**
Tipo 1.- Edificio aislado de 1 vivienda.
 - b.- **Destinados exclusivamente a uso no residencial.**
Tipo 2.- Edificio aislado.
- **USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:**

Usos no constructivos: Areas libres y de juegos.

Usos constructivos:

Uso residencial:

- a.- Vivienda unifamiliar: En tipo 1.

Equipamiento comunitario:

- a.- Educación: En tipo 2.
- b.- Cultural. Información cultural: En tipo 2, compartido con otros equipamientos.
- c.- Sanitarios y administrativos: En tipo 2, compartido con otros equipamientos.
- d.- Asistencial: En tipo 2.
- e.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 2.

Terciario:

- a.- Comercio: En tipo 2.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 2.

Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m². de superficie construida, y separación a linderos excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima: Usos residenciales: 0,30.
Resto de usos autorizados: 0,30.
Edificabilidad máxima total: 0,30.
(Referido a la relación: m². construidos / m². de parcela neta resultante).

Número máximo de viviendas: 33 viviendas unifamiliares aisladas.

Densidad: 5,67 viv/Ha.

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación: No se permiten parcelaciones.

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, con una superficie útil máxima de 5 m². y 2,5 m. de altura, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

No será posible conceder licencia para la construcción de un edificio auxiliar o de uso complementario, si aún no se ha obtenido para el edificio principal.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 20 m.

Además de lo anterior, toda nueva parcela cumplirá la condición de que se podrá inscribir un círculo de 10 m. de diámetro en cualquier zona interior a la misma, es decir, no presentará estrechamientos en los que sea imposible inscribir dicho círculo.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación se establece en 5 metros, salvo las parcelas que linden con una carretera del Sistema General de Comunicaciones y tengan fijada una alineación mínima obligatoria.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.
- El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.
- Las edificaciones lindantes con el río Baias, guardarán una distancia mínima de 30 m.
- Su superficie construida sea como máximo 50 m². y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

En ningún caso se permitirá la construcción de un edificio o instalación auxiliar sin la existencia previa del edificio principal.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Uso residencial: Baja + dos.
Equipamiento: Baja + una.

Altura máxima sobre cota rasante: Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Residencial: 10 m. medidos al alero y/o cornisa.

Equipamientos: 7,50 m. medidos al alero y/o cornisa.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.
- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.
- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.
- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm., respecto de la alineación oficial.
- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc...), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.
Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur ó cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas, en cualquiera de sus fachadas.
- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm. de altura máxima en el suelo urbano completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen, o en su caso autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

En el caso en que debido al desnivel original del terreno respecto a la calle, el cierre tenga la función de muro de contención, se permitirá un basamento ciego de la altura necesaria para tal función, debiendo ser la altura máxima del cierre (muro+valla) 2 m.

En los casos extremos en los que la altura del muro de contención más el cierre transparente pudiera sobrepasar los 2 m., solo se admitirá sobre el muro, por razones de seguridad, un cierre transparente de altura máxima 1 m.

En aquellas parcelas colindantes con alguna carretera de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Distancias de cierre de parcela a carreteras en tramo urbano no consolidado:

Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 8,50 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de línea de edificación a carreteras en tramo urbano no consolidado:

Red Local A-3600 con IMD < 500 veh/día: a más de 11,50 m. desde el eje de la calzada.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Alava para cada sección de carretera.

Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde.

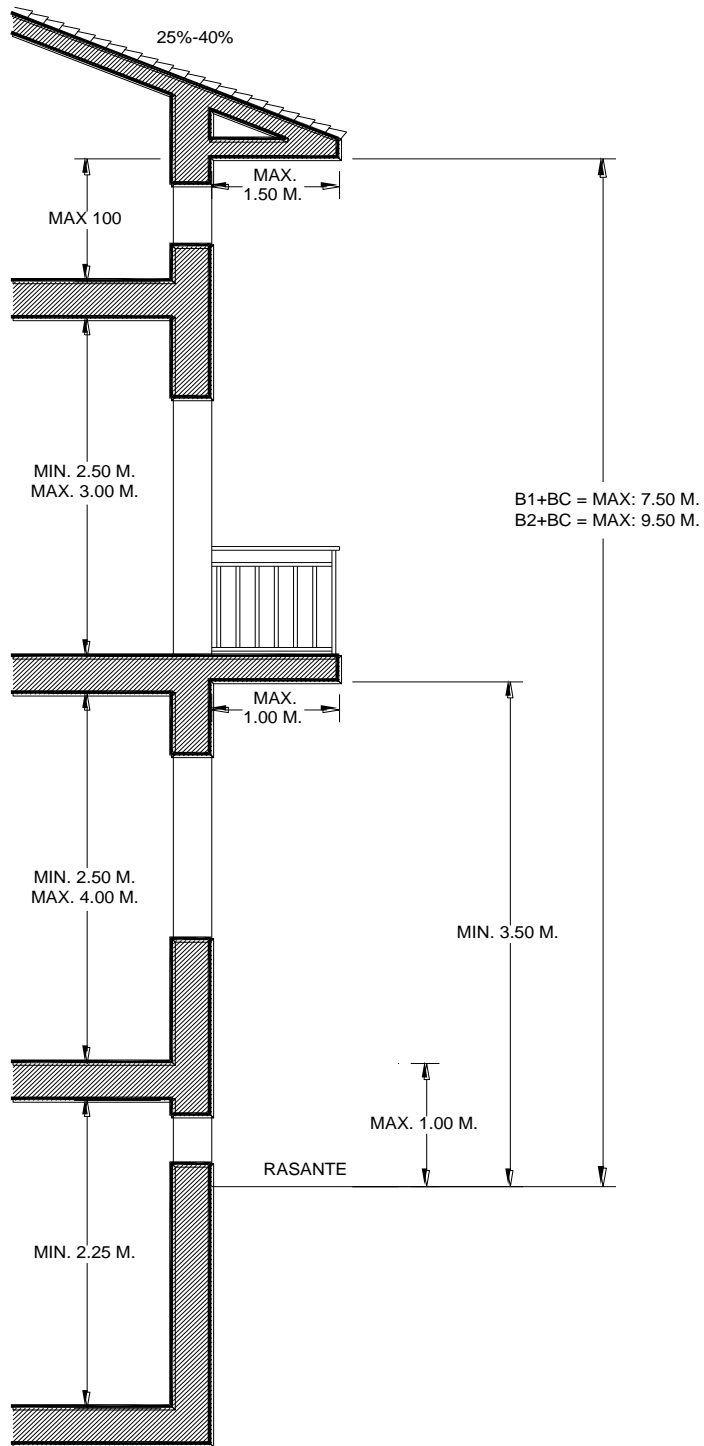
Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m². útiles de vivienda o fracción.

Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m. de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada. Se cumplirá la separación a linderos, excepto en la rampa de acceso.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 6

FICHAS DE UNIDADES - ZUIA.

S.U.R. - 7.

OBJETO: Ordenación del Area de Suelo Urbano Residencial al noreste de la localidad de Murgia y ordenada según el Plan Parcial aprobado definitivamente en noviembre de 1.999.

AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y MODIFICACION: Según lo establecido en los artículos 1, 2 y 5 de esta Normativa.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCION.

Constituyen Suelo Urbano Consolidado por la urbanización los solares y la totalidad o parte de las parcelas, que puedan llegar a transformarse en solar, a través de la ejecución de obras de complemento y remate de los servicios urbanos, hasta cumplir las condiciones establecidas por la Ley del Suelo 6/98 para ser solar. Dichas obras deberán situarse exclusivamente en el interior de la parcela o, en su caso, en los terrenos de dominio público colindantes con ésta.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, gas, tritubo de telecomunicaciones, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación integral, sustitución, cambios de uso ó aumento de número de viviendas.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.
- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

- **TIPOS EDIFICATORIOS:** En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- **Destinado exclusivamente a uso residencial.**

Tipo 1.- Edificio aislado de 1 vivienda.

Tipo 2.- Edificio adosado de 1 vivienda.

b.- **Destinados exclusivamente a uso no residencial.**

Tipo 3.- Edificio aislado.

- **USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:**

Uso Predominante:

Residencial:

a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1 y 2.

Usos Compatibles:

- Equipamiento comunitario:

a.- Educación: En tipo 3.

b.- Cultural. Información cultural: En tipo 3, compartido con otros equipamientos.

c.- Sanitarios y administrativos: En tipo 3, compartido con otros equipamientos.

d.- Asistencial: En tipo 3.

e.- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana y servicios urbanos: En tipo 3.

- Terciario:

a.- Comercio: En tipo 3.

b.- Hospedaje: En tipo 3.

- **Infraestructuras básicas de energía:** En tipo 3.

- **Aparcamientos:** En planta baja y plantas sótano, y separación a linderos, excepto en la rampa de acceso, cumpliendo Normativa de V.P.O.

Usos prohibidos: Industrial, talleres de todo tipo, naves agrícolas, espectáculos y oficinas.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:**A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:**

Parcela	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie Construida máxima (m ²)	Tipo edificatorio	Nº de plantas sobre rasante	Altura máxima de cornisa (m)	Separación a linderos laterales y testero (m)	Separación a lindero frontal (m)
11a	628	0,320	200,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
11b	291	0,629	183,04	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
11c	290	0,635	184,15	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
11d	467	0,410	191,47	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
12a	596	0,335	199,66	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
12b	288	0,642	184,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
12c	289	0,642	185,54	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
12d	478	0,400	191,20	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
13a	602	0,335	201,67	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
13b	288	0,642	184,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
13c	285	0,646	184,11	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
13d	461	0,415	191,32	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
14a	562	0,355	199,51	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
14b	268	0,667	184,12	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
14c	266	0,692	184,07	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	2,50
14d	433	0,440	190,52	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	2,50
15a	519	0,383	198,78	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	1,50
15b	247	0,745	184,02	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	1,50
15c	239	0,770	184,03	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	1,50
15d	393	0,485	190,61	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	1,50
16a	468	0,427	199,84	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
16b	232	0,797	184,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
16c	231	0,800	184,80	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
16d	414	0,483	199,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
17a	485	0,408	197,88	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
17b	227	0,793	180,01	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
17c	227	0,790	179,33	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
17d	438	0,429	197,10	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
18a	497	0,366	198,80	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
18b	232	0,680	157,76	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
18c	233	0,655	152,62	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
18d	449	0,420	193,07	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
19a	496	0,400	198,40	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
19b	226	0,725	163,85	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)

19c	225	0,730	164,25	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
19d	425	0,440	187,00	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5 (salvo porches abiertos)
21a	498	0,482	240,04	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
21b	240	0,935	224,40	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
21c	239	0,945	225,86	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
21d	239	0,935	223,47	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
21e	414	0,640	264,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
22a	415	0,580	240,70	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
22b	239	0,940	224,66	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
22c	240	0,950	228,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
22d	241	0,955	230,16	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
22e	421	0,540	227,34	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
23a	426	0,535	227,91	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
23b	247	0,910	224,77	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
23c	249	0,910	226,59	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
23d	251	0,910	228,41	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5
23e	414	0,645	267,03	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	5
31a	364	0,465	169,26	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
31b	152	1,020	155,04	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31c	152	1,055	160,36	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31d	152	1,055	160,36	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31e	152	1,055	160,36	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
31f	359	0,440	157,96	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
32a	385	0,535	205,98	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
32b	183	0,935	171,11	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
32c	183	0,940	172,02	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	5 (salvo porches abiertos)
32d	183	0,940	172,02	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
32e	398	0,455	181,09	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	3	0
33a	365	0,485	177,03	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
33b	155	1,000	155,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33c	155	0,980	151,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33d	155	0,980	151,90	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33e	156	0,980	152,88	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	0
33f	380	0,440	167,20	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	0
41a	308	0,750	231,00	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
41b	148	1,250	185,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
41c	148	1,250	185,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
41e	149	1,250	185,00	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
41f	246	0,820	201,72	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
42a	322	0,700	225,40	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
42b	146	1,270	185,42	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)

42c	146	1,260	183,96	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
42d	146	1,260	183,96	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
42e	274	0,780	213,72	2 (libre)	PB+2+BC	9,50	3	3 (salvo porches abiertos)
42f	146	1,260	183,96	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43a	110	1,210	133,10	2 (libre)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43b	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43c	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43d	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43e	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43f	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
43g	108	1,235	133,38	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44a	110	1,210	133,10	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44b	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44c	110	1,200	132,00	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44d	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44e	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44f	109	1,220	132,98	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
44g	108	1,240	133,92	2 (vpo)	PB+1+BC	7,50	0	3 (salvo porches abiertos)
51	1.384	0,250	346,00	1	PB+2+BC	9,50	5	5
52	5.353	0,065	347,95	1	PB+2+BC	9,50	5	5
53	4.768	0,074	352,83	1	PB+2+BC	9,50	5	5
54	3.923	0,205	804,22	3 (uso dotacional)	PB+2+BC	9,50	5	5

Número máximo de viviendas: 96 viviendas (13 de V.P.O.)

Las posibles ampliaciones de las viviendas, por existir edificabilidad disponible, se realizarán siempre como elementos adosados al inmueble principal.

Alturas libres de pisos:

a.- Alturas mínimas:

a.1.- Planta baja: 2,50 m.

a.2.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas:

b.1.- Planta baja: 3,00 m.

b.2.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

b.3.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Longitud máxima de la edificación: 38,50 m.

Condiciones estéticas y de composición: Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la zona. Las reglas que a este efecto deberán cumplir son:

- Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes que oscilarán entre un mínimo de un 25% y un máximo de 50%, al menos en un 85% del total de elementos de cubierta sin que quepan en estos elementos mansardas ni áticos retranqueados permitiendo lucernarios, pudiendo solucionarse el 15% restante mediante cubiertas planas o cualquier otra solución, con el fin de permitir el aprovechamiento de energías alternativas.
- En edificios de uso Residencial, el material de cobertura será teja cerámica de color rojo y, en el resto, no se establecerán limitaciones a los materiales de cubierta, siempre que estos cumplan las condiciones de calidad exigibles, recomendándose soluciones compatibles con la fisonomía tradicional de estos pueblos.
- Los cuerpos de la edificación adoptarán volúmenes prismáticos regulares.
- El vuelo del alero estará comprendido entre 60 y 150 cm., respecto de la alineación oficial.
- Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc...), en relación con el área total de cada fachada será entre el 20% como mínimo y el 60% como máximo, recomendándose que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado. Estos porcentajes de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al sur ó cuando se trate de proyectos de viviendas bioclimáticas, en cualquiera de sus fachadas.
- Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de la zona, desaconsejándose los colores estridentes y las texturas brillantes.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de madera de noventa (90) cm. de altura máxima.

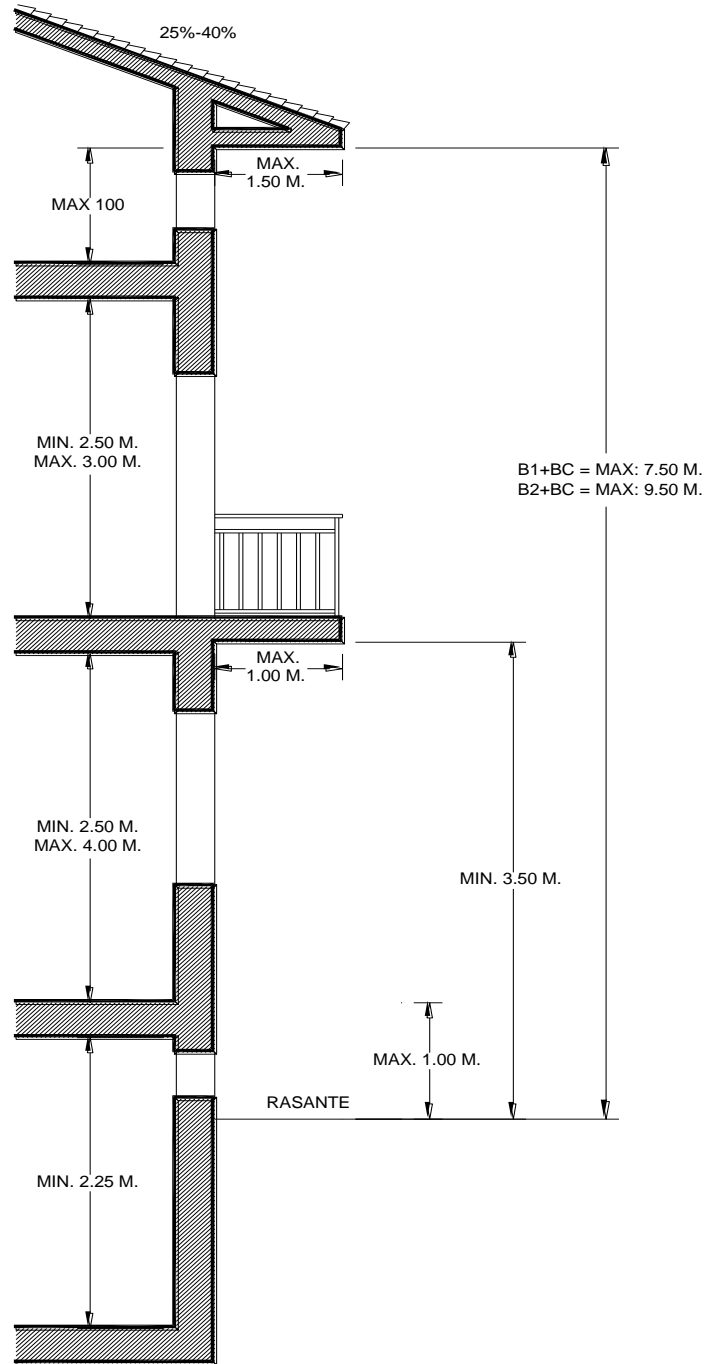
Infraestructuras: Es obligatoria la previsión de un aljibe por parcela, capaz de garantizar el riego de su superficie verde.

Aparcamiento interior: Se establece la obligación de dotar a cada parcela o edificio de un aparcamiento en su interior por cada 100 m². útiles de vivienda o fracción. Los accesos rodados a las parcelas dispondrán de una zona de espera de 5,00 m. de longitud desde el límite de la calzada, de tal modo que el vehículo pueda parar antes de acceder a la vía rodada.

Resto de parámetros: Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones establecidas en la normativa de Carácter General de estas Normas, a la legislación que pueda serles de aplicación y, en todo caso, a la reglamentación vigente relativa a las Viviendas de Protección Oficial.

B) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICION:

En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 7

FICHAS DE UNIDADES – ZUIA

S.U.I. -1.

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano **Industrial, detallado en la documentación gráfica, situado en la localidad de Murgia.**

SUPERFICIE DEL SECTOR: 6,80 Ha.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCIÓN.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.
- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

CONDICIONES DE ORDENACION

- **USO DOMINANTE:** Industrial.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS:

Industrias, Talleres y Almacenes: Se admiten cumpliendo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente.

Comercial: Se admite en planta baja, con una superficie máxima de 500 m². y un frente mínimo a viario de 15 m.

Oficinas: Se admiten en planta baja y planta primera.

Hoteles-Residencia: Queda prohibido este uso.

Establecimientos públicos: Unicamente al servicio del sector.

Equipamientos: Se permiten, siempre que estén destinados al servicio de la empresa ó polígono.

Agropecuario: Se permiten almacenes agrícolas, cumpliendo los mismos parámetros. No se permite el uso pecuario.

Garaje - Aparcamiento: Se permite este uso, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas para este uso en la Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES AUTORIZADAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

El Proyecto de Urbanización y Edificación incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Plan:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...).
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...

Parcela mínima: 100 m².

Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².

Las distancias del cierre de parcela y de la edificación, en el tramo de la autovía N-622 viene especificada en la documentación gráfica.

Distancia del cierre de parcela al margen del Río Baias: 5 m.

Distancia de la edificación al margen del Río Baias: Según Documentación Gráfica. Dichas alineaciones serán obligatorias para toda obra de nueva planta. No así en intervenciones de reforma, rehabilitación o ampliación, en las que podrá conservarse la alineación del edificio existente, con el visto bueno del Departamento de Aguas del Gobierno Vasco.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: 10 m.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 m.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Una planta y altillo.

Altura máxima sobre cota rasante: La altura máxima edificable hasta el punto más alto, será de diez metros (10 m). Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel. Por razones técnicas, que lo hagan imprescindible, se podrá admitir una altura superior a la indicada.

Alturas libres de pisos: Altura mínima: 2,50 m.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2,00 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona, ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

FICHAS DE UNIDADES – ZUIA

S.U.I. -2

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano Industrial, detallado en la documentación gráfica, en las cercanías del Area de Servicio de Altube.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD: 74.457 m².

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCIÓN.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Edificación.

Cargas de Urbanización: De acuerdo al artículo 14.1 de la Ley 6/98, los propietarios de estas parcelas deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que éstas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, es decir, los servicios urbanos a pie de parcela (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación del acceso y frente de parcela (tramos de acera y calzada correspondientes) según la sección de vial definida en la documentación gráfica.

Esta urbanización también será obligatoria en el caso de parcelas consolidadas por la edificación, en las que se realicen intervenciones de rehabilitación ó cambios de uso.

- CONDICIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN:

Ejecución: Proyecto de Urbanización y Edificación.

Cargas de Urbanización: Según establece el artículo 14.2 de la Ley 6/98, los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, especificadas en su ficha de gestión correspondiente.
- El suelo necesario para la ejecución de sistemas generales, que pueden preverse dentro de su ámbito.
- El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Además, deberán costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de su frente de parcela, que incluirá los servicios urbanos (abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, etc...) y la pavimentación de los tramos de acera y calzada correspondientes.

CONDICIONES DE ORDENACION

- **USO DOMINANTE:** Industrial.

- USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS:

Residencial: Queda prohibido el uso residencial.

Industrias, talleres y almacenes: Se admiten cumpliendo el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas vigente.

Oficinas: Se admiten en planta baja y planta primera.

Hoteles-Residencia: Queda prohibido este uso.

Establecimientos públicos: Unicamente al servicio del sector.

Equipamientos: Unicamente destinados al servicio de la empresa o polígono.

Garaje - Aparcamiento: Se permite este uso, cumpliendo las dimensiones mínimas establecidas en la Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES AUTORIZADAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA.

El Proyecto de Urbanización y Edificación incorporará pautas de **diseño paisajístico**, que aseguren la correcta integración de la propuesta, en el entorno. A este respecto, se considerarán como condiciones vinculantes para la redacción de dicho Proyecto:

- La debida conservación de los elementos naturales preexistentes.
- El impacto visual que la nueva ordenación pueda provocar desde el entorno cercano, vías de comunicación, etc... adoptando, en el caso que sea requerido, las medidas oportunas para su mitigación (pantallas vegetales...).
- Las distancias mínimas de las nuevas edificaciones a cualquier entorno protegido preexistente, como elementos catalogados, edificios de interés, etc...

Parcela mínima a efectos de parcelación: 1.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m² medidos sobre la superficie bruta del Sector.

Dimensión mínima de lindero frontal: 10 m.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Una planta y altillo.

Altura máxima sobre cota rasante: La altura máxima edificable hasta la cumbrera, será de diez metros (10 m), salvo que la actividad a desarrollar justifique una dimensión diferente. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos: Altura mínima: 2,5 m.

Trazado viario: Se resolverá a partir de la vialidad inferior que parta de los caminos ya existentes que disponen de acceso a la carretera sin nuevas conexiones directas.

Cubiertas: Tendrá una pendiente entre el 10 y el 50% y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes.

Cierres de parcela respecto a carretera A-2521:
Red Comarcal: a más de 14 m. del eje de la calzada.

Línea de Edificación respecto a las carretera A-2521:
Red Comarcal: a 17 m. del eje de la calzada.

Distancia a linderos: Mínimo 5 m.

Cierre de parcela, respecto a cursos de agua: 5 m.

Línea de edificación, respecto a cursos de agua: 15 m.

SUELO DOTACIONAL

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre Suelo Urbano calificado como Dotacional, delimitado en la Documentación Gráfica, así como las parcelas grafiadas como Sistemas Locales de Equipamiento.

CARGAS DE URBANIZACION: La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes dependan las zonas reguladas por la presente Ordenanza. Previamente a la ejecución de las obras se presentará Proyecto de Urbanización al Ayuntamiento, al objeto de proceder a la concesión de licencia de obras. El mantenimiento y conservación de las mismas será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS:

Los usos de cada parcela serán los señalados en la Documentación Gráfica a E: 1/1000.

PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima:

Uso deportivo: 0,70

Uso educativo, recreativo, sanitario, cultural, asistencial y administrativo: 2,00

(Referido a la relación: m² construidos/ m² de parcela neta).

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos frontales de las nuevas parcelas surgidas de la reparcelación realizada tendrán 25 m.

Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en 5 m., salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante.

Para aquellas parcelas edificadas y colindantes con alguna Carretera de la Red Foral, en las que se ha grafiado la alineación respetando el perímetro de la edificación existente, dicha alineación se admitirá únicamente en los casos de reforma, rehabilitación o ampliación. Una vez demolido dicho edificio y en cualquier intervención de nueva planta, será obligatorio respetar las distancias generales definidas por el Departamento de carreteras de la Diputación Foral de Alava para cada sección de carretera.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Baja más dos.

Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Alturas libres de pisos:

- a.- Alturas mínimas: a.1.- Planta baja: 3,00 m.
- a.2.- Plantas altas: 2,50 m
- b.- Alturas máximas: Las demandadas por el uso con el límite de altura total del edificio, señalada en el apartado anterior.
- b.1.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m., admitiéndose murete de 80 cm. de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m. de la arista exterior de su margen.

SUELO DE USO Y DOMINIO PUBLICO

OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre:

Los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería.

Las áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipadas de elementos adecuados para tal función.

Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

Los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación (aceras).

URBANIZACION: Todos los espacios serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento, pero deberán ser urbanizados y cedidos por su actual propietario gratuitamente, a la vez que realiza la edificación de la parcela de la que formen parte.

Las aceras de las calles de nueva creación, tendrán una anchura mínima libre de obstáculos de 2,00 m., en cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PUBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN, como desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad.

El Ayuntamiento podrá como parte de la urbanización, si lo considera pertinente, la previsión de árboles en aceras y aparcamientos, siempre que éstos dispongan de las anchuras mínimas libres de obstáculos, exigidas por el Decreto 68/2000.

COMUNICACIONES VIARIAS

En los terrenos adscritos al Sistema General de Comunicaciones Viarias, se permitirán los usos y actividades que les son propios.

En las carreteras regirá la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.

En los Caminos Rurales regirá la Norma Foral 6/1995 para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava (Acuerdo adoptado por la Excma. Diputación Foral de Alava, en Sesión Ordinaria celebrada con fecha 4 de diciembre de 1984).

Las aceras de las calles de nueva creación, tendrán una anchura mínima libre de obstáculos de 2,00 m., en cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS ENTORNOS URBANOS, ESPACIOS PUBLICOS, EDIFICACIONES Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN, como desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, sobre la Promoción de la Accesibilidad. Los aparcamientos tendrán una anchura de 2,20 m.

Queda prohibido, en el ámbito de cualquier carretera de la Red Foral de Alava, el establecimiento de accesos directos desde el suelo urbano, salvo a través de los caminos ya existentes. Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m. de anchura a cada lado de una de estas carreteras, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Alava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

URBANIZACION: El frente de las parcelas lindantes al Sistema General de Comunicaciones Viarias se urbanizará siguiendo los criterios establecidos por el Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Alava, conteniendo como mínimo una acera de 2 metros de anchura junto al cierre de parcela.

TÍTULO IX.- PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUEOLÓGICO.

Se cumplirá lo dispuesto por la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de acuerdo a los trabajos que se vayan a efectuar sobre los Bienes Inventariados y Calificados.

Se deberá notificar al Departamento Oficial correspondiente, con la suficiente antelación, la posible modificación o restauración, para recibir su oportuna autorización, quedando prohibida la destrucción de cualquiera de sus Bienes.

El grado de Protección alcanzado por los Inmuebles Catalogados, regirá las actuaciones permitidas, en concordancia con el Decreto 317/2002, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Artículo 144.- Patrimonio Histórico - Arquitectónico.

Se adjunta la Relación de los **Bienes Inmuebles de Interés Cultural** correspondientes al Patrimonio arquitectónico del Municipio de Zuia en la que se recogen en primer lugar, los elementos que gozan en este momento de protección legal, por su condición de Bienes declarados Monumentos Calificados.

En segundo lugar, se recogen los elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentan con propuestas para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990.

Por último, se incluyen aquellos elementos con valores culturales de interés notable a nivel comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no han sido considerados como elementos integrantes del Patrimonio a nivel de Comunidad Autónoma.

Además de las intervenciones señaladas a continuación, podrá efectuarse en los edificios catalogados cualquier otra intervención constructiva de Modificación, siempre y cuando sea informada favorablemente por el órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico.

La ruina de los inmuebles incluidos en el Catálogo, se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3º de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

En cuanto a las **medidas de protección**, sin perjuicio de lo indicado en el Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, en estos Bienes se permitirán las siguientes intervenciones:

1.- BIENES CULTURALES CALIFICADOS E INVENTARIADOS.

Se permitirán las intervenciones de Restauración Científica y Restauración Conservadora, así como la introducción de las instalaciones higiénico-sanitarias fundamentales, tal y como se definen en el Anexo I "Intervenciones de Rehabilitación" contenidas en el Decreto 317/2002 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA C.A.P.V.

Para los inmuebles propuestos para su protección legal, y a la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, se permiten las mismas intervenciones del apartado anterior.

3.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

Para los bienes propuestos para su Protección Municipal se permitirán las obras que respeten su volumetría, imagen exterior, distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de Reforma, según el mencionado Anexo I del mencionado Decreto 317/2002.

Artículo 145.- Patrimonio Arqueológico.

1.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS COMO BIENES CULTURALES CALIFICADOS.

Por la Disposición Adicional primera de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, la **Cueva de Lazalday** queda considerada como Bien Calificado al tratarse de “cuevas, abrigos y lugares que contengan manifestaciones de arte rupestre”, como es el caso. En consecuencia le es de aplicación el régimen de protección que la citada Ley prevé para estos casos.

2.- ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Se ha llevado a cabo la declaración de Zonas de Presunción Arqueológica mediante Resolución del Viceconsejero de Cultura, en la que se especifica la relación de aquellas zonas que han sido objeto de tal declaración y mediante claves alfabéticas, la delimitación de cada una de ellas.

De acuerdo a lo que se señala en la propia declaración (adjunta en el Anexo I de la memoria), deberá llevarse a cabo un estudio previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarlas, en base al cual, el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas.

3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA PROTEGER.

Existen otras zonas arqueológicas que si bien no han sido objeto de declaración alguna, presentan un interés destacable en el panorama general de la arqueología de Álava. Se trata de yacimientos arqueológicos contrastados y que, por lo mismo, van a ser objeto de declaración como Monumentos o Conjuntos Monumentales. Cualquier proyecto de obras que pudiera llegar a afectar a éstos debiera ser precedido de un proyecto arqueológico,

supervisado y autorizado por la Diputación Foral de Álava, previo a la concesión de la licencia para la ejecución de las obras mencionadas.

Artículo 146.- Modificación del Catálogo.

El catálogo de patrimonio se modificará:

- a) Mediante la modificación de las presentes Normas.
- b) Automáticamente cuando:
 - Algún inmueble sea declarado Bien Cultural Calificado, en cuyo caso se integrará en el grupo de los bienes señalados en el Artículo 146.
 - Algún nuevo yacimiento arqueológico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arqueológico.
 - Algún edificio o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el grupo de Bienes de Interés Arquitectónico, y en su caso, en el de parajes de interés cultural.
 - Algún nuevo espacio quede protegido por cualquiera de los procedimientos establecidos en la Legislación vigente de ordenación del territorio, integral o sectorial, en cuyo caso se integrará en el grupo de espacios de especial valor natural y paisajístico.
 - Cuando algún Bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.

Artículo 147.- Catálogo.

1.- PATRIMONIO HISTÓRICO - ARQUITECTÓNICO.

1.1.- BIENES INMUEBLES DECLARADOS O INCOADOS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

DENOMINACIÓN	B.O.P.V.
78. Caserío nº 17	Bitoriano BOPV 15-01-97

1.2.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

DENOMINACION	BARRIO
1. Iglesia de San Andrés	Ametzaga
2. Iglesia de San Esteban	Aperregi
28. Ferrería La Encontrada	Aperregi
58. Casa nº 5	Aperregi
95. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Aperregi
7. Iglesia de San Julián y Basilisa	Bitoriano
8. Ermita Nuestra Señora de Oro	Bitoriano
97. Fuente el Sepulcro	Bitoriano
9. Iglesia de San Bartolomé	Domaikia
13. Iglesia de Santiago	Gillerna
14. Iglesia de San Martín	Jugo
66. Casa nº 1	Jugo
21. Iglesia de San Juan Bautista	Lukiano
71. Caserío Yso	Lukiano
93. Juego de Bolos	Lukiano
20. Iglesia de San Juan	Markina
32. Molino de Markina	Markina
16. Casa Consistorial (Pz. Ayuntamiento,1)	Murgia
17. Casona Vea Murgia	Murgia
19. Iglesia de San Miguel de Arcángel	Murgia
102. Fuente del Campo de la Cruz	Murgia
103. Cruz de Oñacino	Murgia
104. Fuente de los Carmelitas	Murgia
10. Palacio de Iturrate	Sarria 21
12. Iglesia de San Lorenzo	Sarria
106. Fuente	Sarria
5. Iglesia de San Pedro	Zarate
82. Casa nº 20	Zarate
83. Casa nº 21	Zarate

1.3.- BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL.

DENOMINACION	BARRIO
56. Caserío Oñate	Altube
89. Puente de Urkillo	Altube
90. Fuente Abrevadero de Maracaldo	Altube
Puente Jaundia	Altube
42. Puente de Ametzaga	Ametzaga
57. Casa nº 17	Ametzaga
59. Casa nº 14	Aperregi

60. Casa nº 16	Aperregi
61. Casa nº 20	Aperregi
62. Casa s/n	Aperregi
96. Juego de Bolos	Aperregi
6. Casa del Alto	Bitoriano
43. Puente de Zubiegi	Bitoriano
51. Puente de Bitoriano	Bitoriano
52. Puente de Aspuru	Bitoriano
53. Puente de Uristi	Bitoriano
79. Casa del Ral	Bitoriano
80. Casa Jane nº 24	Bitoriano
81. Casa nº 32	Bitoriano
98. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Bitoriano
99. Juego de Bolos	Bitoriano
100. Cruz de Término	Bitoriano
121. Casa Menguiza, 5	Bitoriano
122. Casa Iturribide, 6	Bitoriano
25. Molino de Domaikia	Domaikia
63. Casa nº 1	Domaikia
64. Casa nº 12	Domaikia
111. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Domaikia
65. Casa nº 12	Gillerna
88. Caserío nº 5	Gillerna
91. Molino	Guillerna
15. Ermita Nuestra Señora de Jugatxi	Jugo
67. Casa nº 18	Jugo
68. Casa nº 8	Jugo
69. Casa nº 7	Jugo
70. Casa nº 10	Jugo
110. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Jugo
28. Caserío La Encontrada	Lukiano
54. Puente de El Molino	Lukiano
55. Puente de La Encontrada	Lukiano
72. Casa nº 12	Lukiano
73. Casa nº 7	Lukiano
92. Molino de Lukiano	Lukiano
94. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Lukiano
Torre de los Zarate	Markina
74. Casería nº 5	Markina
87. Caserío nº 1	Markina
108. Fuente – Abrevadero – Lavadero	Markina
46. Puente de San Martín	Murgia
47. Puente de Añurrieta	Murgia
75. Casa nº 27 (C/ Domingo Sautu, 27)	Murgia
86. Casa nº 9 (C/ Domingo Sautu, 9)	Murgia
101. Fuente – Abrevadero del Barrio	Murgia
112. Casa Domingo Sautu, 60	Murgia
113. Casa Domingo Sautu, 54	Murgia
114. Casa Campo de la Cruz, 11	Murgia
115. Casa Domingo Sautu, 17	Murgia
116. Caserón de Sautu	Murgia

117. Casa Camino de Jugatxi, 9	Murgia
118. Casa Camino de Jugatxi, 13	Murgia
119. Casa Oregi	Murgia
120. Casa Domingo Sautu, 6	Murgia
123.1 Nichal de la Familia Preciado Echeverría	Murgia (Cementerio)
11. Ermita de la Inmaculada Concepción	Sarria
22. Central Eléctrica La Rueda	Sarria
29. Molino de Apodaka	Sarria
34. Casa Gorbea, 12	Sarria
36. Puente de Arlobi 1	Sarria
37. Puente de Arlobi 2	Sarria
38. Puente de Arkarai	Sarria
39. Puente de Aldarro	Sarria
40. Puente de Igas	Sarria
41. Puente Blanco	Sarria
45. Puente de Landakubel	Sarria
76. Casa nº 19	Sarria
77. Caserío nº 20	Sarria
85. Caserío nº 24	Sarria
107. Molino de Sarria	Sarria
3. Casa Cural	Zarate
4. Torre de Zarate	Zarate
24. Molino de Zarate	Zarate
84. Casa Vea	Zarate
109. Lavadero	Zarate
Caserío Astrupiza	Urkillo
Molino	Urkillo
35. Puente de Presabarri	Ziorraga
Caserío Presabarri	Ziorraga

2.- PATRIMONIO HISTÓRICO - ARQUEOLÓGICO.

2.1.- ZONA ARQUEOLÓGICA INSCRITA EN EL REGISTRO DE BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO MONUMENTAL.

DENOMINACION	BARRIO	FECHA
Cueva Lazalday		Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural

2.2.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS DECLARADAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO. (Resolución de 26 de mayo de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes. BOPV nº 129, de 8 de julio de 1997).

- 1.- Dolmen de Gambidea (E).
- 3.- Asentamiento de Puente Arlobi (E).
- 4.- Asentamiento de Elegor de la Hiedra (E).
- 5.- Asentamiento de Arkarai (E).
- 6.- Asentamiento de Aldarro I (E).
- 7.- Asentamiento de Martín Sancho (E).
- 8.- Asentamiento de Basande (E).
- 11.- Asentamiento de Aislarra (E).
- 12.- Túmulo de Islarra I (E).
- 13.- Túmulo de Islarra II (E).
- 14.- Poblado del Alto de Guillerna o San Fausto (E).
- 15.- Poblado de Jugatxi (E).
- 18.- Campo Tumular de Laurimendi (E).
- 25.- Poblado de Urrechua (E).
- 26.- Iglesia Parroquial San Lorenzo (B).
- 28.- Iglesia Parroquial San Miguel (la vieja) (sin estructuras visibles) (E).
- 29.- Ermita de Santa Cruz (sin estructuras visibles) (E).
- 30.- Torre de Aguirre (A).
- 31.- Iglesia de San Julián y Santa Basilisa (B).
- 35.- Iglesia de San Esteban (B).
- 36.- Poblado de Mañarrieta (E).
- 37.- Iglesia de San Martín (B).
- 38.- Ermita de Nuestra Señora de Jugatxi (B).
- 39.- Iglesia Parroquial de San Juan Bautista (B).
- 40.- Torre de los Condes de Lacorzana/Ayala (sin estructuras visibles) (E).
- 41.- Torre de los Zárate (A).
- 42.- Torre de los Zarate (hoy caserío) (A).
- 43.- Iglesia de San Pedro (B).
- 44.- Ermita de San Sebastián (sin estructuras visibles) (E).
- 45.- Ferrería de Igatz (sin estructuras visibles) (E).
- 46.- Iglesia Parroquial de San Bartolomé (B).
- 47.- Ferrería de Aldarro (sin estructuras visibles) (E).
- 49.- Ermita de San Fausto (sin estructuras visibles) (E).
- 50.- Iglesia de Santiago de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
- 51.- Ermita Santo Tomás de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
- 52.- Poblado de Urabiano (sin estructuras visibles) (E).
- 53.- Torre de Etxabarri (sin estructuras visibles) (E).
- 54.- Ermita de San Roque (sin estructuras visibles) (E).
- 55.- Ferrería "La Encontrada" (D).
- 56.- Torre de la Encontrada (hoy caserío) (A).
- 57.- Iglesia Parroquial San Juan Bautista (B).
- 58.- Poblado de Monreal (E).
- 59.- Iglesia Parroquial de San Andrés (B).
- 60.- Ermita de La Concepción (sin estructuras visibles) (E).
- 61.- Iglesia de San Antonio (sin estructuras visibles) (E).
- 62.- Templo de Lasarte (sin estructuras visibles) (E).
- 63.- Torre de Lasarte (sin estructuras visibles) (E).
- 64.- Poblado de Aretxaga (E).

65.- Iglesia de San Esteban de Aretxaga (sin estructuras visibles) (E).

2.3.- ZONAS ARQUEOLÓGICAS PROPUESTAS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

- 2.- Túmulo Gambidea (C).
- 19.- Túmulo de Monterredondo (C).
- 20.- Recinto fortificado de Peñas de Oro (E).
- 32.- Ermita de San Miguel (desaparecida) (E).
- 33.- Ermita de Santa Marina (desaparecida) (E).
- 34.- Santuario de Nuestra Señora de Oro (B).
- 48.- Iglesia Parroquial Santiago Apóstol (B).

TITULO X.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

De acuerdo a lo establecido por el art. 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para las Normas Subsidiarias no se exige el programa de Actuación y el estudio económico – financiero; si bien la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1992 manifiesta la necesidad de tal documentación cuando las Normas Subsidiarias prevean adquisiciones de suelo para dotaciones generales y la realización de obras de urbanización.

A tal efecto y para garantizar la viabilidad del **Sistema General de Espacios Libres**, previsto en las presentes Normas en la localidad de Murgia, y con el fin de proceder a las tareas de urbanización relacionadas con el Sistema General de Infraestructuras, el Ayuntamiento de Zuia deberá incluir dentro de los correspondientes presupuestos municipales anuales las siguientes estimaciones para el concepto anteriormente mencionado:

Año 2007 _____ 100.000 euros.
 Año 2008 _____ 110.000 euros.
 Año 2009 _____ 120.000 euros.
 Año 2010 _____ 150.000 euros.

Estas partidas presupuestarias se obtendrán del beneficio ligado a los aprovechamientos lucrativos correspondientes al Ayuntamiento.

De igual modo, el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno Vasco, con el fin de solucionar el problema de abastecimiento de agua potable en el municipio, ha previsto la realización del “Proyecto Constructivo de Abastecimiento del Alto Bayas” (Expediente nº CCC nº CO2/052/2006, y para ello ha incluido las siguientes partidas presupuestarias:

Año 2007 _____ 387.763,83 euros.
 Año 2008 _____ 77.552,77 euros.

Para la propia construcción de dicho Proyecto (incluyendo la construcción de la Balsa y todas las conducciones desde las captaciones, las conexiones, hasta la red de abastecimiento y la Depuradora), se estima un presupuesto de 10.039.945,19 €, en las anualidades 2008 y 2009.

Por último, con el fin de proceder a la Expropiación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-14, así como para su Urbanización, el Ayuntamiento de Zuia preverá en sus presupuestos la cantidad de trescientos veinticinco mil euros (325.000 €).

En Zuia, abril de 2008.

Fmdo.: M^a Carmen Gómez Puente.
ARQUITECTO

Fmdo.: Luis Gómez Puente.
ARQUITECTO

ANEXO: PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

CAPÍTULO VII. Programa de Vigilancia Ambiental de la Revisión de Normas Subsidiarias del municipio de Zuia.

1.- Definición de los objetivos de control.

El objetivo de control del presente Programa de Vigilancia Ambiental de es el de certificar que no aparecen o se generan impactos no reflejados en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de la Revisión de Normas Subsidiarias del municipio de Zuia.

Esto implica la no afección al medio natural durante las actuaciones concretas propuestas en el documento de Revisión de NN.SS. del municipio de Zuia, así como de las acciones derivadas de los propios usos del suelo. Por ello, se prestará especial atención en las zonas de interés naturalístico y ecológico del municipio, para asegurar su conservación y, en su caso, recuperación.

El éxito de dicha vigilancia se medirá en el caso de las actuaciones concretas, en función de la capacidad de adaptación a los imprevistos surgidos antes, durante y después de las obras, de la capacidad de reajuste del calendario de ejecución de las obras y de su viabilidad y facilidad de aplicación. El éxito en la conservación de los enclaves de interés ambiental del municipio se basará en la eliminación de las afecciones que impidan el correcto desarrollo de la vegetación y fauna del lugar.

2.- Variables objeto de seguimiento.

- Movimientos de tierra.
- Vegetación.
- Fauna.
- Contaminación acústica, edáfica, atmosférica e hídrica.
- Paisaje.

3.- Programa de supervisión.

3.1.- Fase preoperacional.

Se comprobará que previo al comienzo de las obras se establezca una **delimitación** correcta de las áreas a afectar por los **movimientos de tierra**. Se comprobará que, de acuerdo con dicha delimitación, no se ponen en peligro los recursos naturales de la zona representados en este caso por vegetación natural cercana.

Se comprobará la existencia de un área reservada para el **parque de la maquinaria**, donde se posibiliten los procesos de reparación y mantenimiento de las mismas sin que se ponga en peligro la calidad de las aguas subterráneas.

Se comprobará que el diseño del proyecto cumpla con la **normativa urbanística** expuesta en la Revisión de Normas Subsidiarias, con la utilización de materiales tradicionales y respetando la volumetría existente en las cercanías.

3.2.- Fase de obras.

3.2.1.- Movimientos de tierra.

Se deberá garantizar que en el caso de que durante los movimientos de tierra surgiese algún tipo de sospecha de la existencia de **restos arquitectónicos o arqueológicos** de interés patrimonial, se informe al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava.

Se comprobará la conservación de las capas de **tierra vegetal** que se levanten, para su posterior utilización en las fases de recuperación y restauración del terreno afectado.

Se certificará que el establecimiento del **parque de maquinaria** y de los **acúmulos temporales** de tierra vegetal no obstaculizan la vía ni para peatones ni para vehículos.

3.2.2.- Ejecución de la urbanización.

Se comprobará la instalación de sistemas de **lavado de ruedas** para los camiones a la salida de la zona de obras y la realización de **riegos periódicos** de la calzada y la vegetación que eviten la dispersión del polvo y la contaminación en función de las determinaciones de la Dirección Ambiental de Obra. Así mismo, se comprobará la utilización de **toldos en los camiones** que transporten materiales que puedan aumentar la concentración de polvo atmosférico.

Se garantizará que los **acopios temporales** de tierra que sean necesarios se lleven a cabo en áreas afectadas por las obras y secundariamente en áreas sin vegetación. Los acopios de tierra vegetal se conservarán en pilas de **1,5 metros** de alto como máximo y se certificará que son **revegetados** en el caso de que la tierra vegetal vaya a permanecer largo tiempo acumulados. Se certificará que las especies utilizadas sean las que luego van a ser utilizadas en las fases de restauración.

Se garantizará que el destino primario de los **sobrantes** generados son las posibles áreas demandantes cercanas. En su defecto, se comprobará su transporte a rellenos autorizados, de acuerdo con el Decreto 423/1994, de 2 de noviembre, sobre la gestión de residuos inertes e inertizados.

Se certificará la **reutilización y reciclado** de los materiales utilizados en las obras, siempre que esto sea posible. De este mismo modo, se comprobará el **compostaje** de los materiales vegetales obtenidos en el desbroce y su luego utilización para el abonado de las superficies revegetadas.

Se verificará la buena gestión de los **aceites usados** a través de un gestor autorizado y el cumplimiento de las directrices marcadas por la ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, de Gestión del Aceite Usado en el País Vasco.

El **ruido** que se genere durante las obras se origina por el uso de la maquinaria al aire libre y por el aumento del tráfico de vehículos pesados. Por lo tanto, se comprobará el cumplimiento de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las

emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

Se comprobará que el estacionamiento de la **maquinaria**, de los **acúmulos temporales** de tierra y que el **aumento del tráfico** de vehículos pesados no impida o dificulte el paso de los peatones y el de los vehículos en las calles cercanas.

Se certificará que el **horario de obras** es diurno y que se limita en días festivos y en los fines de semana. En el caso de la construcción y adecuación de los **viales**, se comprobará que el horario y las fechas de obras generan la mínima afección al tráfico.

Se comprobará que la **restauración** de las áreas afectadas por las obras se realice utilizando especies de la vegetación potencial de la zona, salvo en el caso de que sea un área de ajardinamiento, en la que se deberán seleccionar las especies en base a sus características ornamentales.

Se certificará que las especies y su distribución en las áreas de restauración de la nueva carretera de Markina no suponen un **riesgo en la conducción**, por disponerse de forma homogénea y monótona.

Se vigilará la realización de una **campana general de limpieza** en todas aquellas áreas afectadas por las obras y una vez finalizadas todas las obras.

3.2.3.- Restauración.

Se comprobará la realización de un **Proyecto de Restauración** en el que se contemple la restauración de las áreas descritas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. Este proyecto incluirá el modo y la densidad de plantación, así como las labores de mantenimiento para las plantaciones.

Serán actuaciones que se lleven a cabo en las áreas definidas como área de recuperación ecológica. La vegetación a plantar se corresponderá con la **vegetación potencial** de la zona, tal y como se ha descrito en el mapa de medidas correctoras.

Se comprobará que la **vegetación** que sirva para la restauración ambiental de estas áreas se corresponda con las especies que se han determinado en el presente estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, como son:

- *Quercus pyrenaica*, *Fagus sylvatica* y especies de sus cortejos florísticos en las zonas de alta ladera cercanas a Jugatxi y en las zonas Z7 de mejora ambiental definidas en la Revisión de Normas Subsidiarias.
- *Quercus robur* y especies de su cortejo florístico en las zonas de baja ladera cercanas a Jugatxi.
- *Fagus sylvatica* y especies de su cortejo florístico en las zonas de alta ladera de los Montes de Oro.
- *Quercus faginea*, *Fagus sylvatica* y especies de su cortejo florístico en las zonas de baja ladera de los Montes de Oro.

Se deberá certificar el cumplimiento de las medidas de **mantenimiento** de la vegetación plantada, que deberán incluir procesos de riego, abonado y poda con la frecuencia en la que estén definidas en el Proyecto de Restauración.

3.3.- Fase de explotación.

Se verificará la existencia de **programas de incentivación** que promuevan el uso sostenible del territorio. De esta forma, se comprobará el establecimiento de contenedores de **recogida selectiva de residuos** accesibles para los residentes, de manera que se facilite el reciclaje de papel, cartón, vidrio y envases.

Por otro lado, se vigilará que la construcción de **caminos peatonales y ciclables** en el Parque no afecte de manera significativa a los ejemplares maduros de la vegetación de interés de la zona y que el acceso a vehículos motorizados se encuentre restringido.

Se verificará la comprensibilidad y el contenido de los **paneles informativos** que se expongan. Éstos podrán reflejar las características de la zona en cuanto a vegetación, fauna y zonas de interés naturalístico cercanas. También se podrá poner información referente a las medidas de

recuperación o conservación, facilitando que el visitante se implique y colabore con dichos procesos.

Se comprobará la realización de **estudios de inventario** de fauna y flora tanto en el municipio como a nivel supramunicipal. Principalmente se llevará a cabo en las zonas de los Corredores Ecológicos, incluyendo los Montes de Oro, las riberas fluviales y las Sierras de Arrato y Badaia.

Se comprobará la **existencia o no de impactos** de carácter negativo en las áreas de protección de los Corredores Ecológicos, en el Parque Natural del Gorbea y en los espacios declarados de la Red Natura 2000. Estos impactos podrán derivarse de procesos naturales, como incendios fortuitos o erosión, o derivados de actuaciones antrópicas, como ocupación de suelo, instauración de usos no permitidos, vertidos incontrolados, etc.

En el caso de existir un impacto negativo en dichos lugares se deberán tomar las medidas oportunas que consistirán en todo caso en **restaurar las condiciones ambientales originales**. Se plantearán nuevos Proyectos de Restauración y en el caso de que se detecte una afección por un cambio de uso del suelo, se tomarán las medidas que se definan en la normativa vigente, incluyendo la normativa municipal.

Se vigilará la **supervivencia de los árboles** plantados en las áreas definidas como de restauración ecológica, de manera que se substituyan aquellos pies que no hayan conseguido superar el proceso plantación y adaptación.

Se deberá llevar a cabo un seguimiento de la calidad de la **red fluvial**, como mínimo de los cursos fluviales incluidos en la red de corredores ecológicos a nivel municipal. En dicho estudio, se deberá analizar tanto la calidad de las aguas, como la calidad del bosque de ribera. Las conclusiones de dichos estudios deberán realizar las propuestas de recuperación ambiental necesarias para que se puedan reestablecer las condiciones originales, en el caso en el que se detecten afecciones negativas significativas.

Se procederá a la realización de una **campana de limpieza semestral**, que recoja los desperdicios que hayan podido ser abandonados en las zonas de interés ambiental. Para ese fin, se podrá realizar una campana de educación

ambiental en los centros escolares del municipio, que implique a la juventud en la restauración ambiental y en el respeto por el paisaje del municipio en el que viven.

Se comprobará la recuperación o regulación de los **vertederos** que en la actualidad se encuentren de manera ilegal, en base a las directrices del Decreto 423/1994, de 2 de noviembre, de Gestión de Residuos inertes e Inertizados, la Orden de 15 de febrero de 1995, sobre el Contenido de los Proyectos Técnicos y Memorias Descriptivas de Instalaciones de Vertederos de Residuos Inertes y/o Inertizados, Rellenos y Acondicionamientos de Terreno, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, la Directiva 1999/31/CE del Consejo, de 26 de abril de 1999, relativa al Vertido de Residuos y el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la Eliminación de Residuos mediante Depósito en Vertedero.

4.- Aspectos que deben ser objeto de estudio en fases posteriores del proceso de planificación o en las evaluaciones de impacto ambiental de los documentos de desarrollo.

Los aspectos que deben ser objeto de estudio en fases posteriores del proceso de planificación o en las evaluaciones de impacto ambiental de los documentos de desarrollo se relacionan con los estudiados en la presente Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. Se tendrá en cuenta la sostenibilidad de las actuaciones, con respecto a la protección actual y la necesaria preservación de la vegetación natural, como mínimo en los siguientes enclaves:

- Río Baias.
- Parque Natural del Gorbea.
- Montes de Oro.
- Sierras de Arrato-Badaia.
- Humedales.
- Robledales de fondo de valle.
- Corredores Ecológicos.
- Riberas fluviales.

