

NORMATIVA URBANISTICA

abril 2016

KUARTANGO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Equipo redactor: Jose LUQUE VALDIVIA - Diana JURADO FERNÁNDEZ
Izaskun ASEGUINOLAZA BRAGA - Marta CABEZÓN PÉREZ, arquitectos
Arquitecto colaborador: Nuño MARDONES

Asistencia ambiental:
Jon ASEGUINOLAZA BRAGA

NORMATIVA URBANÍSTICA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE KUARTANGO

EQUIPO REDACTOR: JOSÉ LUQUE VALDIVIA - DIANA JURADO FERNÁNDEZ - IZASKUN
ASEGUINOLAZA BRAGA, ARQUITECTOS - MARTA CABEZÓN PÉREZ
- COLABORADOR; NUÑO MARDONES FERNÁNDEZ DE VALDERRAMA

ABRIL 2016.

ÍNDICE.

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. | 9 |
| CAPÍTULO 1. CAPÍTULO ÚNICO. | 9 |
| Artº 1. Ámbito de aplicación y vigencia. | 9 |
| Artº 2. Referencias a las leyes urbanísticas. | 9 |
| Artº 3. Documentación constitutiva del presente Plan. | 9 |
| Artº 4. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan. | 11 |
| TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. | 13 |
| CAPÍTULO 1. CAPÍTULO ÚNICO. | 13 |
| Artº 5. Determinaciones de la ordenación urbanística. | 13 |
| Artº 6. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada. | 13 |
| Artº 7. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan. | 13 |
| Artº 8. Modificaciones del presente Plan. | 14 |
| Artº 9. Revisión del presente Plan. | 14 |
| TÍTULO III. CALIFICACIÓN DEL SUELO. | 15 |
| CAPÍTULO 1. USOS DEL SUELO. | 15 |
| SECCIÓN 1. GENERALIDADES. | 15 |
| Artº 10. Definición de uso del suelo. | 15 |
| Artº 11. Uso principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado. | 15 |
| Artº 12. Usos no previstos en la presente normativa urbanística. | 15 |
| SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO. | 16 |
| Artº 13. Clasificación de los usos del suelo. | 16 |
| Artº 14. Uso autorizado, uso predominante, uso característico y uso compatible. Uso prohibido. | 16 |
| Artº 15. Usos públicos. | 17 |
| Artº 16. Usos privados o lucrativos. | 17 |
| SECCIÓN 3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS USOS. | 17 |
| Artº 17. Uso de viviendas. Definición y clases. | 17 |
| Artº 18. Uso industrial. Definición y clases. | 19 |
| Artº 19. Categorías del uso industrial. | 20 |
| Artº 20. Actividad de industria compatible con vivienda. | 20 |
| Artº 21. Actividad de industria no compatible con vivienda. | 21 |
| Artº 22. Usos terciarios. Definición y clases. | 21 |
| Artº 23. Equipamiento comunitario. Definición y clases. | 22 |
| Artº 24. Comunicaciones. Definición y clases del uso de comunicaciones. | 23 |
| Artº 25. Uso de recreo y expansión al aire libre. Definición y clases. | 25 |
| Artº 26. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres. | 27 |
| Artº 27. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema Local de Espacios Libres. | 27 |
| SECCIÓN 4. CONTENIDO DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. | 27 |
| Artº 28. Usos de infraestructuras de servicios. Definición y clases. | 27 |
| Artº 29. Usos rurales. Definición y clases. | 28 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN GLOBAL. | 29 |
| Artº 30. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido. | 29 |
| Artº 31. Sistematización de la calificación global. | 30 |
| Artº 32. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica. | 32 |
| Artº 33. Definición de los distintos tipos de zonas existentes en este Plan. | 32 |
| Artº 34. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global. | 35 |
| CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. | 37 |
| Artº 35. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido. | 37 |
| Artº 36. Sistematización de la calificación pormenorizada. | 38 |
| Artº 37. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada. | 39 |
| TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. | 41 |
| CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. | 41 |
| Artº 38. División del territorio establecida por la clasificación urbanística. | 41 |
| CAPÍTULO 2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA. | 41 |
| Artº 39. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media. | 41 |
| Artº 40. Relación y contenido de los ámbitos de actuación integrada. | 41 |
| Artº 41. Ámbitos de actuaciones de dotación. | 41 |
| CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO. | 42 |
| Artº 42. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento. | 42 |
| Artº 43. Planes Parciales. Condiciones y criterios de ordenación. | 42 |
| Artº 44. Planes Especiales. Condiciones y criterios de ordenación. | 43 |
| Artº 45. Contenido de los planes parciales y especiales de iniciativa particular. | 43 |
| Artº 46. Estudios de detalle. | 43 |
| Artº 47. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística. | 43 |
| CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. | 44 |
| Artº 48. Disposiciones de carácter general. | 44 |
| Artº 49. Tipos de actuaciones de ejecución. | 44 |
| Artº 50. Ámbitos de las distintos tipos de actuaciones. | 45 |
| Artº 51. Régimen de ejecución del suelo urbano que dispone de urbanización consolidada. | 46 |
| Artº 52. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (actuaciones de dotación). | 46 |
| Artº 53. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por la urbanización (actuaciones integradas) y del urbanizable. | 46 |
| Artº 54. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales. | 46 |
| CAPÍTULO 5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. | 47 |
| Artº 55. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras. | 47 |
| Artº 56. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización. | 47 |
| Artº 57. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización. | 47 |
| Artº 58. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales. | 47 |
| CAPÍTULO 6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR. | 47 |
| Artº 59. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano. | 47 |
| Artº 60. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación. | 48 |
| Artº 61. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable. | 48 |
| Artº 62. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable. | 49 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CAPÍTULO 7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES. | 49 |
| Artº 63. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente. | 49 |
| Artº 64. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable. | 49 |
| Artº 65. Edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable. | 49 |
| Artº 66. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento. | 50 |
| Artº 67. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada. | 50 |
| Artº 68. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable. | 50 |
| Artº 69. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable. | 51 |
| Artº 70. Contenido del deber de conservación. | 52 |
| Artº 71. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público. | 52 |
| Artº 72. Régimen de usos y obras provisionales. | 53 |
| | |
| TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS SUBZONAS EDIFICABLES. | 55 |
| | |
| CAPÍTULO 1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS. | 55 |
| | |
| SECCIÓN 1. DEFINICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS. | 55 |
| Artº 73. Finca y Parcela. | 55 |
| Artº 74. Edificio o edificación. | 55 |
| Artº 75. Edificio aislado. | 55 |
| Artº 76. Edificabilidad física. | 55 |
| Artº 77. Forma de medir la edificabilidad. | 56 |
| Artº 78. Priorización del ahorro energético. | 57 |
| Artº 79. Densidad de población o residencial. | 57 |
| | |
| SECCIÓN 2. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA. | 57 |
| Artº 80. Linderos. | 57 |
| Artº 81. Dimensiones máxima y mínima de linderos. | 58 |
| Artº 82. Parcelas vinculadas. | 58 |
| Artº 83. Servidumbre de uso público en zonas de parcelas privadas | 58 |
| Artº 84. Parcela mínima y máxima edificable. | 58 |
| Artº 85. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones. | 59 |
| Artº 86. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas. | 59 |
| | |
| SECCIÓN 3. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA. | 59 |
| Artº 87. Alineación del suelo de uso y dominio público. | 59 |
| Artº 88. Definición de las referencias altimétricas del terreno. | 59 |
| Artº 89. Definición de las referencias de la edificación. | 59 |
| Artº 90. Separación a linderos. | 60 |
| Artº 91. Separación entre edificios. | 60 |
| Artº 92. Fondo edificable. | 60 |
| Artº 93. Área de movimiento de la edificación. | 60 |
| | |
| SECCIÓN 4. SECCIÓN 4ª PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN. | 60 |
| Artº 94. Ocupación del suelo por la edificación. | 60 |
| Artº 95. Superficie libre de parcela. | 60 |
| | |
| SECCIÓN 5. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS. | 61 |
| Artº 96. Dimensiones máxima y mínima de la edificación. | 61 |
| Artº 97. Cota de origen. | 61 |
| Artº 98. Altura del edificio. | 61 |
| Artº 99. Perfil de la edificación o número de plantas. | 61 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Artº 100. Plantas de los edificios. | 61 |
| SECCIÓN 6. CONDICIONES ADICIONALES; DE ESTÉTICA URBANA Y DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN. | 62 |
| Artº 101. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística. | 62 |
| Artº 102. Altura de pisos. | 62 |
| Artº 103. Salientes y entrantes en las fachadas. | 62 |
| Artº 104. Saliente máximo de cornisas y aleros. | 63 |
| Artº 105. Construcciones por encima de la altura. | 63 |
| Artº 106. Patios . | 63 |
| Artº 107. Salvaguarda de la estética urbana. | 65 |
| Artº 108. Vallados. | 65 |
| Artº 109. Protección del arbolado. | 65 |
| Artº 110. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación. | 66 |
| CAPÍTULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. | 66 |
| SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES. | 66 |
| Artº 111. Condiciones comunes referentes a la parcelación. | 66 |
| Artº 112. Condiciones comunes referentes a la asignación de la edificabilidad y número de viviendas. | 67 |
| Artº 113. Referentes a la regulación de la forma y características técnicas de la edificación. | 67 |
| Artº 114. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos de estas normas generales. | 68 |
| Artº 115. Ordenanzas de los usos pormenorizados residenciales. | 68 |
| SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS A LAS QUE SE ASIGNAN USOS NO RESIDENCIALES. | 69 |
| Artº 116. Condiciones generales de las parcelas de uso industrial. | 69 |
| Artº 117. Condiciones generales de las parcelas de uso terciario. | 69 |
| Artº 118. Condiciones generales de las parcelas de equipamiento público o privado. | 69 |
| TÍTULO VI. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. | 70 |
| CAPÍTULO 1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J. | 70 |
| Artº 119. Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J. | 70 |
| Artº 120. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J. | 70 |
| Artº 121. Condiciones específicas para algunos usos en zonas determinadas. | 70 |
| Artº 122. Régimen urbanístico en la zona J.1.Zona de Especial Protección por su valor natural. | 71 |
| Artº 123. Régimen urbanístico en la zona J.2. Zona de especial protección por su valor histórico-cultural. | 71 |
| Artº 124. Régimen urbanístico en la zona J.3. Zona de Mejora ambiental. | 71 |
| Artº 125. Régimen urbanístico en la zona J.4. Zona Forestal. | 72 |
| Artº 126. Régimen urbanístico en la zona J.5. Zona Forestal - Monte ralo. | 72 |
| Artº 127. Régimen urbanístico en la zona J.6. Zona de pastos montanos | 72 |
| Artº 128. Régimen urbanístico en la zona J.7. Zona de Pastos montanos - Roquedos. | 73 |
| Artº 129. Régimen urbanístico en la zona J.8 .Zona Agroganadera y de campiña, de alto valor estratégico. | 73 |
| Artº 130. Régimen urbanístico en la zona J.9. Zona de protección, agroganadera y campiña, paisaje rural de transición”. | 73 |
| Artº 131. Régimen urbanístico en la zona J.10. Zona de protección de aguas superficiales. | 74 |
| Artº 132. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos. | 74 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Artº 133. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico. | 76 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIONES APLICABLES A LOS DISTINTOS USOS. | 76 |
| Artº 134. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras. | 76 |
| Artº 135. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo. | 77 |
| Artº 136. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos | 78 |
| Artº 137. Otras condiciones aplicables a los usos constructivos. | 78 |
| Artº 138. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos. | 79 |
| Artº 139. Condiciones de compatibilidad de los usos recreativos. | 79 |
| Artº 140. Definición y condiciones particulares de los campamentos turísticos. | 80 |
| DISPOSICIÓN TRANSITORIA. | 81 |
| ANEXO I NORMAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS Y SECTORES | 83 |
| ANEXO II ORDENANZAS DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES | 137 |
| ANEXO III FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS | 147 |
| ANEXO IV PARCELAS VINCULADAS | 159 |

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO 1. CAPÍTULO ÚNICO.

Artº 1. Ámbito de aplicación y vigencia.

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

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

Artº 2. Referencias a las leyes urbanísticas.

A lo largo de estas Normas Urbanísticas se hacen remisiones frecuentes a determinados textos legales, utilizando como referencias las que se indican en la siguiente relación:

a) La abreviatura TRLSRU se refiere al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (BOE, n. 261, de 31.10.2015).

b) La abreviatura LSU se refiere a Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV n. 138 de 20.07.2006), tal como ha quedado modificada por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre (BOPV n. 128, de 12.12.2008).

c) La referencia Decreto 105/2008 corresponde el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (BOPV n. 118, de 23.06.2008), tal como ha quedado modificado por el Decreto 123/2012 (BOPV n. 143m de 23.07.2012).

d) La referencia al Decreto 123/2012, corresponde al Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV n. 143, de 23.07.2012).

e) Cuando posteriormente se aluda a la "legislación urbanística" se entenderá el conjunto de los textos citados y los reglamentos en vigor.

Artº 3. Documentación constitutiva del presente Plan.

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

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Estudio Ambiental Estratégico.
- c) Planos de información.
- d) Planos Normativos de ordenación, estructural y pormenorizada.
- e) Normativa urbanística.
- f) Catálogo y Normativa de protección del patrimonio histórico-arquitectónico y de los espacios naturales.
- g) Estudio de viabilidad económico-financiera.
- h) Memoria de sostenibilidad económica.

2. La normativa urbanística queda formado por un texto articulado, y los siguientes anexos:

a) Anexo I. Fichas urbanísticas de cada una de las áreas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

b) Anexo II. Fichas urbanísticas con las ordenanzas de las distintas subzonas residenciales.

c) Anexo III. Fichas urbanísticas de cada una de las Actuaciones Integradas delimitadas en el suelo urbano no consolidado por la urbanización.

d) Anexo IV. Relación de parcelas vinculadas, con las consecuencias que se indican en el Artº 82.

3. En la tabla que sigue se incluye una relación de todos los planos de Ordenación Urbanística indicando la clave por la que se identifican, su contenido y escala

| PGOU | Denominación del Plano | ESCALA |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| NOR 1. | Ordenación estructural: Clasificación y calificación global | 1:25.000 |
| Serie NOR 1.1 | Ordenación del suelo no urbanizable: Clasificación, calificación global, categorías y condicionantes superpuestos. | |
| | NOR 1.1A y NOR 1.1B zona norte | 1:10.000 |
| | NOR 1.1C y NOR 1.1D zona central | 1:10.000 |
| | NOR 1.1.E zona sur | 1:10.000 |
| Serie NOR 2 | Ordenación estructural de los núcleos urbanos | |
| | NOR 2.01 Anda | 1:2.000 |
| | NOR 2.02 Andagoia | 1:2.000 |
| | NOR 2.03 Aprikano | 1:2.000 |
| | NOR 2.04 Arriano | 1:2.000 |
| | NOR 2.05 Artxua/Archua | 1:2.000 |
| | NOR 2.06 Etxabarri Kuartango | 1:2.000 |
| | NOR 2.07 Guillarte/Gibilloarrate | 1:2.000 |
| | NOR 2.08 Jokano | 1:2.000 |
| | NOR 2.09 Katadiano | 1:2.000 |
| | NOR 2.10 Luna | 1:2.000 |
| | NOR 2.11 Santa Eulalia | 1:2.000 |
| | NOR 2.12 Sendadiano | 1:2.000 |
| | NOR 2.13 Urbina Basabe | 1:2.000 |
| | NOR 2.14 Urbina Eza | 1:2.000 |
| | NOR 2.15 Uribarri Kuartango | 1:2.000 |
| | NOR 2.16 Villamanca | 1:2.000 |
| | NOR 2.17 Zuhatsu Kuartango | 1:2.000 |
| | NOR 2.18 zona industrial | 1:2.000 |
| Serie NOR 3 | Ordenación pormenorizada de los núcleos urbanos: uso y forma / gestión y protección del patrimonio | |
| | NOR 3.01 Anda | 1:1.000 |
| | NOR 3.02 Andagoia | 1:1.000 |
| | NOR 3.03 Aprikano | 1:1.000 |
| | NOR 3.04 Arriano | 1:1.000 |
| | NOR 3.05 Artxua/Archua | 1:1.000 |
| | NOR 3.06 Etxabarri Kuartango | 1:1.000 |
| | NOR 3.07 Guillarte/Gibilloarrate | 1:1.000 |
| | NOR 3.08 Jokano | 1:1.000 |
| | NOR 3.09 Katadiano | 1:1.000 |
| | NOR 3.10 Luna | 1:1.000 |
| | NOR 3.11 Santa Eulalia | 1:1.000 |
| | NOR 3.12 Sendadiano | 1:1.000 |
| | NOR 3.13 Urbina Basabe | 1:1.000 |
| | NOR 3.14 Urbina Eza | 1:1.000 |
| | NOR 3.15 Uribarri Kuartango | 1:1.000 |
| | NOR 3.16 Villamanca | 1:1.000 |
| | NOR 3.17A.1 Zuhatsu Kuartango: uso y forma | 1:1.000 |
| | NOR 3.17A.2 Zuhatsu Kuartango: gestión y protección del patrimonio | 1:1.000 |

| PGOU | Denominación del Plano | ESCALA |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| | NOR 3.17A.2 Zuhatzu Kuartango: uso y forma | 1:1.000 |
| | NOR 3.17B.2 Zuhatzu Kuartango: gestión y protección del patrimonio | 1:1.000 |
| Serie NOR 4 | Infraestructuras urbanas | |
| | NOR 4.01 Anda | 1:1.000 |
| | NOR 4.02 Andagoia | 1:1.000 |
| | NOR 4.03 Aprikano | 1:1.000 |
| | NOR 4.04 Arriano | 1:1.000 |
| | NOR 4.05 Artxua/Archua | 1:1.000 |
| | NOR 4.06 Etxabari Kuartango | 1:1.000 |
| | NOR 4.07 Guillarte/Gibilloarrate | 1:1.000 |
| | NOR 4.08 Jokano | 1:1.000 |
| | NOR 4.09 Katadiano | 1:1.000 |
| | NOR 4.10 Luna | 1:1.000 |
| | NOR 4.11 Santa Eulalia | 1:1.000 |
| | NOR 4.12 Sendadiano | 1:1.000 |
| | NOR 4.13 Urbina Basabe | 1:1.000 |
| | NOR 4.14 Urbina Eza | 1:1.000 |
| | NOR 4.15 Uribari Kuartango | 1:1.000 |
| | NOR 4.16 Villamanca | 1:1.000 |
| | NOR 4.17A.1 Zuhatzu Kuartango. Abastecimiento | 1:1.000 |
| | NOR 4.17A.2 Zuhatzu Kuartango. Saneamiento | 1:1.000 |
| | NOR 4.17B.1 Zuhatzu Kuartango. Abastecimiento | 1:1.000 |
| | NOR 4.17B.2 Zuhatzu Kuartango. Saneamiento | 1:2.000 |

Artº 4. Interpretación de la documentación que integra el presente Plan.

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

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

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

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

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

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

c) En el supuesto de tratarse de planos de la misma escala, prevalecerán las determinaciones de la ordenación estructural, salvo que de la Memoria se deduzca, sin lugar a dudas, lo contrario.

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

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

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

g) La medición o interpretación que se realice sobre el contenido gráfico de los planos normativos de este Plan, efectuada con la utilización de la aplicación “Sistema de normalización del planeamiento urbanístico de Álava”, tendrá primacía sobre cualquier otra que se realice sobre la edición gráfica en soporte papel de su contenido.

h) Al margen de lo anterior, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos Artº 7, Artº 34 y Artº 37.

TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO 1. CAPÍTULO ÚNICO.

Artº 5. Determinaciones de la ordenación urbanística.

1. Según lo dispuesto en el artículo 50.3.a) de la LSU, la ordenación urbanística de este Plan se divide en dos categorías de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. En esta Normativa Urbanística se enumeran las determinaciones que corresponden a cada una de estas categorías de determinaciones .

Artº 6. Ámbitos de ordenación urbanística pormenorizada.

1. El Plan ordena pormenorizadamente la mayor parte del suelo urbano que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 51 de la LSU queda distribuido entre distintas áreas, a cada una de ellas corresponde un ámbito de ordenación.

2. En Zuhatsu Kuartago se delimitan tres áreas distintas, que quedan identificadas en los planos de la serie NOR 3 del siguiente modo.

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| Área 17A | Zona de extensión urbana. |
| Área 17B | Núcleo original. |
| Área 17SG | Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos. |

3. Dentro del área 17A el Plan delimita un ámbito (PE) de suelo urbano no consolidado por la urbanización, cuya ordenación pormenorizada se remite a un Plan Especial.

4. A cada uno de los demás núcleos urbanos del municipio corresponde un área distinta. En concreto:

| | |
|---------|--------------------------|
| Área 01 | Anda. |
| Área 02 | Andagoia. |
| Área 03 | Aprikano. |
| Área 04 | Arriano. |
| Área 05 | Artxua/Archua. |
| Área 06 | Etxabarri Kuartago. |
| Área 07 | Guillarte/Gibilloarrate. |
| Área 08 | Jokano. |
| Área 09 | Katadiano. |
| Área 10 | Luna. |
| Área 11 | Santa Eulalia. |
| Área 12 | Sendadiano. |
| Área 13 | Urbina Basabe. |
| Área 14 | Urbina Eza. |
| Área 15 | Uribarri Kuartago. |
| Área 16 | Villamanca. |

Artº 7. Condiciones generales sobre el rango y la vinculación normativa de las determinaciones del presente Plan.

1. En desarrollo del artículo 58 de la LSU, se establecen los siguientes criterios.

2. Las determinaciones de ordenación urbanística estructural tienen rango de planeamiento general. Con las salvedades y tolerancias indicadas en el Artº 34 de estas Normas Generales, sus modificaciones supondrán la del presente Plan debiéndose tramitar según el procedimiento establecido al efecto por la legislación urbanística.

3. En concreto tienen rango de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) En la normativa gráfica a través de los planos de la serie NOR 1, que recoge a distintas escalas todo el término municipal, y en los la Serie NOR 2, que recoge los suelos urbanos y urbanizables:

- a.1. La clasificación del suelo (en suelo urbano, urbanizable sectorizado y no urbanizable).
 - a.2. La zonificación y calificación global.
 - a.3. La delimitación de las Áreas del suelo urbano, el ámbito de Plan Especial en el área 17A y los Sectores del suelo urbanizable.
 - a.4. El señalamiento de las zonas arqueológicas declaradas como bienes de interés cultural calificados.
- b) De la documentación escrita:
- b.1. Las determinaciones incluidas en el Título III de esta Normativa, en cuanto establece el contenido de la Calificación del suelo.
 - b.2. Los criterios aplicables para reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, las áreas y los sectores.

4. El resto de las determinaciones del Plan General tienen la condición de determinaciones pormenorizadas y si modificación, con las excepciones y salvedades indicadas en el Artº 37 de estas Normas generales, se realizará, según cada clase de suelo, por medio de un Plan Especial o un Plan Parcial, o bien mediante una modificación puntual de este Plan General, con la tramitación propia del planeamiento de ordenación pormenorizada.

Artº 8. Modificaciones del presente Plan.

1. Con las salvedades indicadas en los artículos Artº 34 y Artº 37 se entiende por modificación del presente Plan toda reconsideración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo siguiente. A efectos de la elección del plan competente para realizar aquella modificación, se tendrá en cuenta los criterios establecidos en el artículo anterior.

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

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

Artº 9. Revisión del presente Plan.

1. Se entiende por revisión, total o parcial, de este Plan la reconsideración de la ordenación urbanística estructural descrita en el artículo 33 del Decreto 105/2008.

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

- a) El agotamiento del 50% de la capacidad residencial total previstas por este Plan.
- b) La necesidad de alguna intervención dotacional que suponga una distorsión generalizada de la ordenación estructural.
- c) La modificación significativa respecto a las previsiones de la población o de su índice de crecimiento.
- d) La aprobación de un planeamiento territorial que implique la revisión.
- e) El cambio de orientación de la política urbana municipal.

TÍTULO III. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. USOS DEL SUELO.

SECCIÓN 1. GENERALIDADES.

Artº 10. Definición de uso del suelo.

1. Los usos del suelo son la concreción espacial de las actividades que se admiten por la calificación urbanística en un determinado espacio del territorio, edificado o no.

2. Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Artº 11. Uso principal, uso auxiliar y uso servidor. Uso asimilado.

1. Frecuentemente el desarrollo de una actividad urbanística en un espacio engloba a varios usos que están funcional u organizativamente ligados entre sí. En estos casos se denomina uso principal al concreto que constituye el objeto fundamental de la actividad y que lo caracteriza como tal uso.

2. A su vez, se denomina uso auxiliar a aquellos otros usos vinculados que son imprescindibles, o al menos convenientes, para el correcto funcionamiento del principal. Un determinado uso puede actuar, según los casos y la localización, una vez como uso auxiliar u otras como uso principal.

3. Dentro del concepto de uso, sea principal o auxiliar, se incluyen todas las actividades de servicio que resultan imprescindibles para el correcto funcionamiento de las instalaciones y/o los edificios que albergan los usos. Son usos servidores las denominadas instalaciones de los edificios, tales como locales de recogida de basuras, maquinaria de ascensor, depósitos de combustibles y cuartos de calderas, etc.

4. Son usos asimilados a un uso principal determinado, aquéllos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en los locales existentes en la misma parcela o colindantes son semejantes a los usos de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las del principal.

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

a) Estar expresamente señalado como tal en los artículos siguientes que regulan el contenido de los usos o en las condiciones específicas de edificación y uso de las subzonas.

b) Estar recogido en una ordenanza urbanística municipal destinada al efecto.

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

Artº 12. Usos no previstos en la presente normativa urbanística.

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

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

SECCIÓN 2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Artº 13. Clasificación de los usos del suelo.

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

2. Según su posibilidad de ubicación en el territorio.

- a) Usos autorizados.
- b) Usos prohibidos.

3. Según el régimen de propiedad.

- a) Usos públicos.
- b) Usos privados.

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

- a) Usos sustentados en edificación o instalación: usos constructivos.
- b) Usos no sustentados en edificación o instalación: usos no constructivos.

5. Según la naturaleza de las actividades, los usos se disponen y ordenan desagregándose en niveles y subniveles. El primer nivel es el siguiente:

- a) Vivienda.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Equipamiento comunitario.
- e) Comunicaciones y transportes.
- f) Recreo y esparcimiento al aire libre.
- g) Infraestructuras de servicios.
- h) Usos rurales.

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

Artº 14. Uso autorizado, uso predominante, uso característico y uso compatible. Uso prohibido.

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

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

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

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

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

6. Genéricamente, son usos prohibidos aquéllos que lo estén por las determinaciones de la calificación y las disposiciones generales promulgadas en materia de seguridad, salubridad y

tranquilidad, protección del patrimonio cultural y del medio natural, de las aguas y de las vías de comunicación.

7. En concreto, son usos prohibidos aquéllos que no estén expresamente relacionados en las listas de usos permitidos por la calificación, sin perjuicio de lo establecido en el Artº 12. "Usos no previstos en la presente normativa urbanística" y en el Artº 114. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos de estas normas generales".

Artº 15. Usos públicos.

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

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

3. Los usos de las dotaciones públicas locales, obtenidas obligatoria y gratuitamente siempre se considerarán permitidos sin la necesidad de su señalamiento expreso por la calificación.

Artº 16. Usos privados o lucrativos.

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

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

SECCIÓN 3. DEFINICIÓN DE LOS DISTINTOS USOS.

Artº 17. Uso de viviendas. Definición y clases.

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

2. El uso de vivienda, en función de la tipología edificatoria, se desagrega en los siguientes usos:

- a) Tipo A: Vivienda en edificio unifamiliar o vivienda unifamiliar.
- b) Tipo B: Vivienda en edificio de dos viviendas o vivienda bifamiliar.
- c) Tipo C: Vivienda en edificio de más de dos viviendas unifamiliares adosadas o vivienda unifamiliar adosada.
- d) Tipo D: Vivienda en edificio de más de dos viviendas en régimen plurifamiliar o vivienda plurifamiliar.
 - d.1. Tipo D.1: Plurifamiliar en edificación compacta abierta de baja densidad.
 - d.2. Tipo D.2: Plurifamiliar en edificación plurifamiliar general.
- e) Tipo E: Vivienda tradicional, característica de las conocidas como aldeas alavesas: incluye viviendas aisladas (como el tipo A), viviendas en edificio de dos o más viviendas, pero en todo caso, de baja densidad (tipo C y D.1).

3. Independientemente de la tipología a la que se refiere el número anterior, el plan puede asignar al uso de vivienda uno de los siguientes usos. Cuando no se indica expresamente el régimen se considerará una vivienda libre.

- a) Vivienda de protección oficial de régimen especial (sociales).
- b) Vivienda de protección oficial de régimen general.
- c) Vivienda tasada autonómica.
- d) Vivienda tasada municipal.
- e) Vivienda libre.

4. Las viviendas admiten estas ubicaciones en la parcela:

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

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

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

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

c) Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

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

d) Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

En una parcela independiente para cada vivienda.

En una parcela independiente para cada edificio.

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

6. La vivienda plurifamiliar: responde al concepto genérico de vivienda plurifamiliar definido en el punto 9 de este artículo. El edificio se conforma mediante la agrupación vertical de las viviendas por lo que deberá poseer zaguán propio en el nivel de alguna de sus plantas, y el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realizará, generalmente, desde elementos comunes situados en el propio edificio.

a) Se pueden distinguir en ella dos modalidades:

La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

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

b) Las viviendas admiten estas ubicaciones en su parcela:

En una parcela independiente para cada edificio.

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

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

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

a.1. La vivienda unifamiliar adosada en hilera: las viviendas se adosan una a continuación de la otra, a través de paredes medianeras no consecutivas, conformando un edificio desarrollado longitudinalmente.

8. A su vez, en él se pueden dar estas dos modalidades:

La vivienda que se sitúa en un edificio aislado.

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

a.1. La vivienda unifamiliar adosada compacta: las viviendas se adosan por dos paredes medianeras consecutivas de tal modo que su arista es común a todas ellas. El edificio será siempre aislado.

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

b.1. En una parcela independiente para cada vivienda.

b.2. En una parcela independiente para cada edificio.

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

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

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

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

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

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

b) Las viviendas admiten estas ubicaciones:

b.1. En una parcela independiente para cada edificio.

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

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

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

Artº 18. Uso industrial. Definición y clases.

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

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

a) Minería, industrias extractivas.

b) Industrias manufactureras.

b.1. De transformación.

b.2. Agrarias y forestales.

c) Artesanía y productos artísticos.

d) Talleres.

d.1. Talleres de reparación de electrodomésticos.

d.2. Talleres de reparación de vehículos.

d.3. Reparaciones electromecánicas.

d.4. Reparaciones de chapa y pintura.

d.5. Talleres de oficios de la construcción.

e) Almacenes y comercio mayorista.

e.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.

e.2. Resto de almacenes y comercio mayorista.

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

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

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

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

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

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

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

Artº 19. Categorías del uso industrial.

1. El uso industrial se divide en estas categorías:

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

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

Artº 20. Actividad de industria compatible con vivienda.

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

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

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

a) Potencia media en Kw/ m² 0,03.

b) Potencia total máxima en Kw 5.

c) Nivel sonoro exterior máximo de día en dBA 40.

d) Nivel sonoro exterior máximo de noche en dBA 0.

e) Nivel sonoro interior máximo de día en dBA 55.

f) Nivel sonoro interior máximo de noche en dBA 0.

g) Índice de Ringelmann en funcionamiento 0.

h) Índice de Ringelmann en arranque 0.

i) Emisión máxima de polvo en Kg/hora 1,5.

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

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

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

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

Artº 21. Actividad de industria no compatible con vivienda.

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

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

Artº 22. Usos terciarios. Definición y clases.

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

2. En él se distinguen las siguientes clases:

a) Oficinas.

b) Comercio al por menor.

b.1. Comercio en general.

b.2. Grandes superficies comerciales.

c) Hostelería.

c.1. Hoteles.

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

Camping.

Albergues juveniles y refugios de montaña.

Centros de colonias de vacaciones.

Casas rurales y agroturismo.

Otros alojamientos.

c.3. Restaurantes y bares.

c.4. Comedores colectivos y provisión de comidas preparadas.

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

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

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

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

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

8. Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartoteles, serán, a los efectos de su implantación, usos de "residencias colectivas" si

reúnen los requisitos de unidad funcional y organizativa propios de este tipo de usos, o, en caso contrario, viviendas.

Artº 23. Equipamiento comunitario. Definición y clases.

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

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

- a) Docente.
 - a.1. Enseñanza primaria y secundaria.
 - a.2. Enseñanza superior.
 - a.3. Formación permanente y otras actividades de enseñanza.
- b) Recreativo y cultural.
 - b.1. Bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales.
 - b.2. Espectáculos.
 - Teatros y cinematógrafos.
 - Salas de baile, discotecas y actividades similares.
 - Feriales y similares.
 - Plazas de toros.
 - Otros.
 - b.3. Palacios de congresos.
 - b.4. Producciones audiovisuales, artísticas y de espectáculos.
 - b.5. Juegos recreativos y de azar.
 - b.6. Otros.
- c) Deportivo.
 - c.1. Estadios y polideportivos.
 - Estadios, campos de fútbol, etc.
 - Polideportivos, frontones, canchas de tenis, etc.
 - c.2. Campos de golf.
 - c.3. Hípica y picaderos.
 - c.4. Otras instalaciones.
- d) Sanidad.
 - d.1. Actividades sanitarias.
 - Actividades hospitalarias.
 - Actividades médicas y odontológicas.
 - Otras actividades sanitarias.
 - d.2. Actividades veterinarias.
- e) Servicios sociales.
 - e.1. Servicios sociales con alojamiento. Residencias colectivas.
 - e.2. Servicios sociales sin alojamiento.
- f) Religioso.
- g) Institucional.
- h) Servicios públicos.
 - h.1. Defensa, seguridad y protección civil.
 - h.2. Correos y telecomunicaciones.
 - h.3. Servicios urbanos.
 - Mercados de abastos.
 - Mataderos.
 - Pompas fúnebres: cementerios, tanatorios y crematorios.
 - Cocheras de autobuses públicos y similares.
 - Otros servicios urbanos.
- i) Otros equipamientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artº 24. Comunicaciones. Definición y clases del uso de comunicaciones.

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

2. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

a) Carreteras.

a.1. Carreteras.

a.2. Vías municipales.

Calzadas.

Aceras.

Aparcamientos anexos.

Espacios de protección o residuales.

a.3. Aparcamientos.

Al aire libre no anexos a la vialidad.

En edificación.

a.4. Estaciones de suministro de carburante.

a.5. Actividades anexas.

Estaciones de autobuses.

Centro de transporte por carreteras.

a.6. Caminos y vías rurales.

b) Peatonales y/o de bicicletas.

b.1. Calles y paseos peatonales.

b.2. Calles peatonales con tolerancia.

b.3. De bicicletas.

c) Por ferrocarril.

d) Aéreos.

e) Centros de transporte intermodal.

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

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

5. Dotación de aparcamientos.

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

b) "Aparcamientos": en el suelo urbano no consolidado por la urbanización o por incremento de la edificabilidad, deberán disponerse en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela al menos las plazas de aparcamiento que resulten de aplicar los siguientes estándares:

b.1. En edificios de viviendas: 0,35 plazas cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante destinada a uso residencial, excluidos los auxiliares de vivienda indicado en el Artº 17.10. .

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

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

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

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

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

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

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

b.9. En edificios destinados a equipamiento comunitario de espectáculos, salas de baile, plazas de toros y análogo: una plaza por cada 15 localidades de aforo.

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

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

c) En las obras de reforma que aumenten el número de viviendas previstas en un edificio se deberá disponer en el interior de la edificación o en el espacio libre exterior de su parcela al menos las plazas de aparcamiento por cada vivienda la .

d) En los edificios de vivienda tradicional (uso pormenorizado a.1), podrá eximirse el cumplimiento del estándar de aparcamientos establecido en el apartado b1 y c), cuando la disposición de esos aparcamientos resulte manifiestamente dificultosa desde el punto de vista constructivo, o de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultantes. Esta exención deberá justificarse en la memoria del proyecto sometido a licencia.

e) En cualquier caso, en los suelos urbanos no consolidados por la urbanización y en los suelos urbanizables se cumplirán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística.

f) La modificación de las dotaciones de aparcamientos establecidos en este artículo podrá realizarse mediante una ordenanza urbanística municipal, que en todo caso deberá contemplar el cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en la legislación

urbanística para el suelo urbano no consolidado, por la urbanización o por incremento de edificabilidad, y para el suelo urbanizable.

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

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

Artº 25. Uso de recreo y expansión al aire libre. Definición y clases.

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

2. Comprende estas clases.

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

a.1. Parques urbanos.

a.2. Zonas verdes.

a.3. Áreas de juego y recreo de niños.

a.4. Áreas peatonales.

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

b.1. Recreo concentrado.

b.2. Recreo extensivo.

b.3. Baños y deportes fluviales.

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

4. En el uso de recreo concentrado de carácter extraurbano predominan las actividades de picnic y de contacto con la Naturaleza, ejercidas en lugares generalmente alejadas de los centros urbanos, en suelo no urbanizable, dotadas con equipamientos complementarios como bares, aparcamientos, lugares de baño, etc.

5. Predominan en dichos lugares el estado natural del terreno y las obras de urbanización se reducen al mínimo.

6. El recreo concentrado se puede categorizar en:

a) Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo.

Estos usos pueden dividirse en categorías específicas según la naturaleza de las actividades que comprenden.

A título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: estadios y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, casinos y salas de juego, etc.

b) Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

Estos usos se dividen en categorías específicas atendiendo a las características y funcionalidad de las distintas actividades que comprenden.

A título enunciativo, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicos, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.

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

8. El recreo extensivo se puede categorizar en:

a) Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo no urbanizable), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

Estos usos, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Sin embargo, a efectos de regulación diferenciada de sus condiciones de implantación y de admisibilidad sobre terrenos concretos, cabe distinguir al menos dos grupos específicos, según las características del ejercicio de estas actividades:

a.1. Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

Pueden citarse a título enunciativo: la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.

a.2. Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado.

No formarán parte de este grupo las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y /o con asistencia de público.

Se señalan, a título enunciativo: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.

b) Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, las afecciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

Estos usos se dividen en categorías específicas dependiendo de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidades de transformación del medio que implican.

Entre estas categorías específicas, a título meramente enunciativo, se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada, etc.

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

Artº 26. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

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

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

a) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 20 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

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

c) Aparcamientos públicos subterráneos.

d) Pistas deportivas descubiertas.

e) Piscinas.

f) Vestuarios y servicios higiénicos para los usuarios de las pistas deportivas y piscinas.

3. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifran en el 5% de la superficie total calificada, salvo en el caso de los párrafos d), e) y f), para los que no se establece limitación alguna.

4. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los párrafos c) y d) del punto anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 78 de la LSU.

Artº 27. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1. Además de los usos indicados en el punto 3 del Artº 25, en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el punto 2 párrafos a), b) y d) del artículo anterior.

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

3. El cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conforme el Sistema Local, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo d) del punto 2 del artículo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 79 de la LSU.

SECCIÓN 4. CONTENIDO DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Artº 28. Usos de infraestructuras de servicios. Definición y clases.

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

2. Comprende las siguientes clases:

a) Abastecimiento de agua.

b) Saneamiento de agua.

c) Producción y suministro de energía eléctrica.

c.1. Producción de energía.

c.2. Distribución de energía eléctrica, centros transformadores.

d) Transporte subterráneo y tratamiento de residuos.

- d.1. Transporte subterráneo.
- d.2. Central neumática de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).
- d.3. Tratamiento de residuos sólidos urbanos.
- d.4. Vertederos de residuos no peligrosos e inertes.
- d.5. Estaciones de reciclaje y aprovechamiento de residuos procedentes de construcción y demolición (RCD).
- d.6. Tratamiento de lodos y depuradoras.
- d.7. Otros tratamientos.
- e) Producción, transporte y distribución de gas y productos petrolíferos.
 - e.1. Producción, transportes y distribución de gas.
 - e.2. Transporte y distribución de productos petrolíferos, oleoductos.
- f) Infraestructuras de telecomunicaciones.

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

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

Artº 29. Usos rurales. Definición y clases.

1. Se consideran usos rurales los directamente relacionados con las actividades del Sector Primario. Incluyen las actividades productoras y extractoras de los recursos naturales, que constituyen las materias primas renovables, y excluyen la extracción de los recursos energéticos o mineros que se integra en el uso industrial.

2. Se distinguen en este uso las siguientes clases:

- a) Agricultura.
- b) Ganadería.
 - b.1. Intensiva.
 - b.2. Semiintensiva.
 - b.3. Extensiva.
 - b.4. Avicultura.
 - b.5. Otras explotaciones de ganado y núcleos zoológicos.
 - b.6. Agricultura combinada con ganadería.
- c) Selvicultura y explotaciones forestales.
- d) Caza.
- e) Pesca y acuicultura.

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

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

5. El uso de ganadería intensiva comprende la producción ganadera que se basa fundamentalmente en la estabulación en edificaciones.

6. El uso de ganadería semiintensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera realizadas basándose en la estabulación y en edificaciones, así como en el pastoreo rotatorio.

7. El uso de ganadería extensiva comprende las actividades propias de la producción ganadera realizadas basándose fundamentalmente en el pastoreo, siendo la estabulación una actividad complementaria de aquéllas.

8. La avicultura comprende la cría doméstica de gallos, gallinas, pavos, patos, etc. la producción de huevos y otros productos de la avicultura, y excluye las explotaciones de otras aves silvestres.

9. Dentro del uso de otras explotaciones de ganado se integran aquellas que no tienen la consideración de explotaciones agrarias, los núcleos zoológicos y granjas cinegéticas.

CAPÍTULO 2. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artº 30. Calificación y zonificación global. Definiciones y contenido.

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

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

a) Zonas públicas y dotacionales destinadas a los Sistemas Generales.

b) Zonas privadas en las que se sitúan los usos de titularidad privada y, en consecuencia, el aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y el urbanizable. Estas zonas incluyen los sistemas locales que le dan servicio y funcionalidad.

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

4. Dentro del concepto de calificación global se incluye el de zonificación (determinación inserta en el artículo 53.1, párrafos 'b' y 'f', de la LSU) que constituye la componente gráfica de aquélla plasmada en los planos de la serie NOR 1. Ordenación estructural del término municipal y de la serie NOR 2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable.

5. En este sentido la calificación global establece para cada zona del suelo urbano y el urbanizable y los Sistemas Generales del suelo no urbanizable estas determinaciones:

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

b) La definición del uso característico y, en su caso el priorizado, y la del resto de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.1, párrafos 'b' y 'f', de la LSU).

c) En las zonas privadas, las edificabilidades urbanísticas, máximas y mínimas en su caso, de los usos autorizados o compatibles (determinación inserta en el artículo 53.2, párrafo 'c', de la LSU).

d) A efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, el número máximo de viviendas en el suelo urbano no consolidado por la urbanización.

e) Opcionalmente.

e.1. Los tipos edificatorios.

e.2. El número máximo de plantas de los edificios, regulado de modo directo.

e.3. La ocupación máxima de suelo por los edificios, regulada de modo directo.

6. Estas determinaciones se definen para cada zona en la norma particular del área o sector correspondiente, salvo las referentes al uso característico y, en su caso, al priorizado, y a la tipología de calificación pormenorizada que se regulan en los artículos siguientes de este capítulo.

7. Las determinaciones opcionales tendrán el rango de la ordenación pormenorizada.

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

- a) Los usos o actividades soportados en edificación autorizados en cada zona.
- b) La superficie mínima de la parcela y la mínima vinculada en función de cada uso del suelo permitido.
- c) Las edificabilidades urbanísticas, los tipos edificatorios, el número máximo de plantas y demás características arquitectónicas de las edificaciones de nueva planta.

9. Estas determinaciones se definen para cada zona en los artículos siguientes de este capítulo y en el Título Sexto. "Ordenanzas de uso y edificación del suelo no urbanizable".

Artº 31. Sistematización de la calificación global.

1. La calificación global supone la asignación de un uso global a cada una de las zonas grafiadas en los planos de la serie NOR 1 y NOR 2.

2. Las zonas quedan distribuidas entre los siguientes tipos básicos, en función de su uso característico .

- A. Zonas residenciales.
- B. Zonas industriales.
- C. Zonas de usos terciarios.
- D. Zonas de equipamiento comunitario privado.
- E. Zonas públicas de comunicaciones.
- F. Zonas públicas de espacios libres.
- G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.
- H. Zonas públicas de infraestructuras de servicios.
- I. Zonas públicas hidráulicas.
- J. Zonas rurales.

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

- A. Zonas residenciales.
 - A.1 De asentamientos antiguos rurales.
 - A.2 De edificación de bajo desarrollo.
- B. Zonas industriales.
 - B.1 Comunes.
 - B.2 De industria especial.
 - B.3 Parques tecnológicos.
- C. Zonas de usos terciarios.
 - C.0 Genéricos.
 - C.1 Comerciales.
 - C.1.1 Comunes.
 - C.1.2 De grandes superficies comerciales.
 - C.2 De hostelería.
 - C.3 De Oficinas.
 - C.4 De parques empresariales.
- D. Zonas de equipamiento comunitario privado.
 - D.0 Genérico.
 - D.1 Docente.
 - D.2 Cultural.
 - D.3 Recreativo.
 - D.4 Deportivo.
 - D.5 Sanitario.

- D.6 Servicios sociales.
- D.7 Servicios públicos.
- D.8 Religioso.
- E. Zonas públicas de comunicaciones.
 - E.1 Viarias.
 - E.11 Carreteras.
 - E.12 Vías urbanas principales.
 - E.13 Peatonales y/o de bicicletas.
 - E.3 Ferroviarias.
 - E.4 Caminos rurales.
- F. Sistema General de espacios libres.
 - F.1 Parques urbanos.
 - F.2 Extraurbanos: Áreas recreativas.
 - F.3 Baños y playas.
- G. Zonas públicas de equipamiento comunitario.
 - G.0 Genérico.
 - G.1 Docente.
 - G.2 Cultura.
 - G.3 Recreativo.
 - G.4 Deportivo.
 - G.5 Sanitario.
 - G.6 Servicios sociales.
 - G.7 Servicios públicos.
 - G.8 Religioso.
 - G.9 Institucional.
- H. Zonas públicas de infraestructuras de servicios.
 - H.1 De abastecimiento de agua.
 - H.2 De saneamiento de agua.
 - H.3 De producción y suministro de energía eléctrica.
 - H.4 De tratamiento de residuos.
 - H.5 De Infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
 - H.6 De Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- I. Sistema General del dominio público hidráulico.
- J. Zonas rurales.
 - J.1. De valor natural.
 - J.2 De valor histórico cultural.
 - J.3 De mejora ambiental A.
 - J.4 De valor forestal monte.
 - J.5 De valor forestal monte ralo.
 - J.6 De pastos montanos A.
 - J.7 De roquedos.
 - J.8 Agroganaderas y de campiña de alto valor estratégico.
 - J.9 Agroganaderas y de campiña "paisaje rural de transición".
 - J.10 De protección de aguas superficiales.

4. Las zonas públicas y las privadas dotacionales (C, D y, en su caso, H) constituyen las zonas de Sistemas Generales.

5. Además, en el suelo no urbanizable se complementa la ordenación de este municipio con los "condicionantes superpuestos" siguientes:

- a) Zona de Presunción arqueológica.
- b) Corredores ecológicos.
- c) Paisajes sobresalientes y singulares.
- d) Montes de Utilidad Pública.
- e) Áreas de alta vulnerabilidad de acuíferos.
- f) Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
- g) Suelos potencialmente contaminados.
- h) Áreas inundables.
- i) Zonas de exclusión ganadera.
- j) Zona Periférica de Protección de la ZEC del río Baias

6. Los tres primeros responden al concepto definido en el punto 6.8.8, dentro del capítulo 8 de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT). Los restantes se describen en el artículo Artº 131, donde se regulan las Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos.

Artº 32. Régimen básico de edificación y uso aplicable a las zonas. Representación gráfica.

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

2. El régimen básico de uso y edificación aplicable a cada una de los “grupos de zonas” existentes, contenido en el artículo siguiente.

3. Las determinaciones de “Calificación global” establecidas para cada zona en la norma particular de cada área del suelo urbano o de cada sector del suelo urbanizable.

4. La delimitación gráfica de la calificación global está contenida en los planos de la serie NOR 1 y NOR 2.

Artº 33. Definición de los distintos tipos de zonas existentes en este Plan.

1. En la definición de las distintas zonas residenciales, la identificación de las tipologías características y de los usos priorizados o autorizados en cada una de ellas se establece teniendo en cuenta las definiciones y clases de vivienda descritas en Artº 17 de esta Normativa.

2. A.1 Zonas residenciales de asentamientos antiguos rurales.

a) Concepto: son las zonas configuradas por el poblamiento rural disperso, formado por casas aisladas, rodeadas generalmente de huerto, agrupadas en torno a uno o varios edificios de uso colectivo. Se trata de la considerada como “aldea alavesa”, característico en Álava Central.

En su tejido urbano no homogéneo pueden convivir casas aisladas junto con pequeños grupos de edificios adosados conformando calle.

Por su propia naturaleza, se trata de zonas de suelo urbano, por lo general, consolidado por la urbanización.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: Vivienda tradicional.

c) Usos priorizados: uso de vivienda bifamiliar y plurifamiliar abierta de baja densidad, y de vivienda unifamiliar adosada compacta.

d) Usos compatibles: además de los usos auxiliares y asimilados a vivienda que se recogen en el Artº 17, se consideran usos auxiliares en esa zonas A.1 los almacenes agrícolas y los corrales domésticos.

3. A.2 Zonas residenciales de edificación de bajo desarrollo.

a) Concepto: son las zonas de densidad media o baja configuradas por viviendas en edificación aislada y vivienda unifamiliar adosada.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: vivienda edificación aislada.

c) Usos autorizados.

c.1. Uso característico: vivienda en edificación aislada.

- c.2. Otros usos autorizados: vivienda unifamiliar adosada, bloques abiertos de vivienda plurifamiliar.
- c.3. Usos compatibles: pequeños equipamientos comunitarios (docentes; recreativo y social, salvo salas de baile, juegos de azar y similares; instalaciones deportivas; sanidad sin hospitalización; servicios sociales; religioso; institucional), hoteles, restaurantes, oficinas y comercio al por menor.

4. B.1 Zonas industriales comunes.

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

b) Tipología de “calificación pormenorizada” característica: la subzona b.1 “Industrial común”.

c) Usos autorizados.

c.1. Uso característico. Industria, salvo las industrias extractivas.

c.2. Usos compatibles.

Restaurantes y bares y comedores colectivos.

Hoteles.

Equipamiento comunitario.

D Zonas de equipamiento comunitario privado.

a) Concepto: son las zonas que se destinan a los usos de equipamiento comunitario privado que se definan de manera particularizada para cada área de operación urbanística y, responderán a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) En la zona D.0 “Genérico” se destina a cualquier uso de equipamiento sin distinción. El resto de las zonas se destinará específicamente el uso que motiva la denominación de cada una de ellas.

c) Tipología de calificación pormenorizada específico: la correspondiente a cada uso.

d) Usos autorizados: uso de equipamiento comunitario.

E.11 Zonas de carreteras.

a) Concepto: son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte interurbanos, en las que se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.11 de “Carreteras”.

c) Usos autorizados: uso de comunicaciones y transporte por carretera.

E.12 Vías urbanas principales.

a) Concepto: son las zonas destinadas a las comunicaciones y transporte urbanos que configuran la estructura urbana de los núcleos de población; en ellas se excluye la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación “sobre rasante” de los elementos funcionales propios de las “vías urbanas”.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.12 de “Vías rodadas”.

c) Usos autorizados: e.21 Vías peatonales y aceras; e.22. Vías de coexistencia; y en general el uso de comunicación y transporte por carretera.

E.2 Zonas Peatonales y/o de bicicletas.

a) Concepto: son las zonas destinadas al tránsito peatonal y/o de bicicletas, en la que no se autoriza la edificación, salvo. la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.2 de “Peatonales y/o de bicicletas”.

c) Usos autorizados: usos peatonales y/o de bicicletas.

E.3 Zonas ferroviarias.

a) Concepto: son las zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en cada caso, con las determinaciones contenidas en la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona e.3 de “Ferroviarias”.

c) Usos autorizados: uso ferroviario.

F.1 Zonas de parques urbanos.

a) Concepto: son las zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo en las condiciones fijadas en el artículo 1.3.1.1 “Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios adscritos al Sistema General de Espacios Libres”.

b) Tipología de calificación pormenorizada características: la subzona f.1 de “Parques urbanos”.

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

F.2 Zonas de parques extraurbanos: áreas recreativas.

a) Concepto: son las zonas destinadas al uso concentrado de carácter extraurbano donde predominan las actividades de picnic y de contacto con la naturaleza, en las que se excluye, en principio, la edificación, salvo la destinada al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona f.21 de “Áreas de picnic y/o contacto con la naturaleza”.

c) Usos autorizados: uso de recreo concentrado de carácter extraurbano.

F.3 Zonas de baños y playas.

a) Concepto: son las zonas destinadas a los baños públicos en zonas acotadas de ríos y embalses, en los que queda excluida la edificación, salvo las destinadas al desarrollo de la propia actividad de la zona.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona f.3 de “Baños y playas”.

c) Usos autorizados: recreo y expansión al aire libre de carácter extraurbano, baños y deportes náuticos.

G Zonas públicas de equipamiento comunitario.

Son las zonas del Sistema General de equipamiento comunitario y se rigen en su concepto, tipología de calificación pormenorizada y uso, según lo señalado en las zonas D de “Equipamiento Comunitario Privado”.

H Zonas públicas de infraestructuras de servicios.

a) Concepto: son las zonas que se destinan a los usos de las infraestructuras de servicios específicos que se definen de manera particularizada para cada área de suelo urbano o sector de suelo urbanizable, y responderán, asimismo, a un régimen de edificación singularizado, cuya regulación se remite a la norma particular correspondiente.

b) Tipología de calificación pormenorizada característica: la subzona “h” correspondientes a cada zona concreta.

c) Usos autorizados: usos de infraestructuras de servicios.

I Zonas de dominio público hidráulico.

Concepto: son las zonas que delimitan el dominio público hidráulico de los ríos y arroyos y los vasos de los embalses.

J Zonas rurales. El tipo básico de zona rural se distribuye entre las siguientes zonas. En esta distribución hay que tener en cuenta que 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.

J.1 Zonas de especial protección por su valor natural.

Integran las zonas con bosque autóctono bien conservado, así como las zonas de vegetación singular recogidas como hábitats de interés dentro de la Directiva Hábitats.

J.2 Zonas de especial protección por su valor histórico-cultural.

Comprenden las zonas arqueológicas y las edificaciones, construcciones y elementos calificados e inventariados por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

J.3 Zonas de especial protección de mejora ambiental A.

Se aplica a las áreas degradadas de bosques, de matorral y suelo marginales, cuya evolución hacia mayores grados de calidad se considera beneficiosa, recogidas dentro del PTS Agroforestal en la zonificación propuesta.

J.4 Zonas de especial protección por su valor forestal “monte”.

Integran los espacios forestales arbolados, no incluidos en la zona J.1.1, protegidos por el PTS Agroforestal.

J.5 Zonas de especial protección por su valor forestal “monte ralo”.

Integran los espacios forestales compuestos por matorral principalmente, no incluidos en la zona J.1.1, protegidos por el PTS Agroforestal.

J.6 Zonas de especial protección “pasto montano”.

Integran los pastos de carácter montano incluidos en el PTS Agroforestal.

J.7 Zonas de especial protección “roquedos”.

Integran los roquedos y pies de cantil, protegidos por el PTS Agroforestal.

J.8 Zonas agroganadera y de campiña de alto valor estratégico.

Comprenden los terrenos de cultivo no incluidos en el resto de las zonas J.1, protegidos el PTS Agroforestal por su mayor capacidad de uso agrícola dentro del territorio alavés.

J.9 Zonas agroganadera y de campiña paisaje rural de transición.

Comprenden los terrenos de cultivo no incluidos en el resto de las zonas J.1, protegidos por el PTS Agroforestal por su uso agrícola sostenible.

J.10 Zonas de especial protección de aguas superficiales.

Recoge los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado Plan Territorial Sectorial.

Artº 34. Vinculación normativa y tolerancias de las determinaciones de la calificación global.

1. No constituye alteración del presente Plan los cambios en las delimitaciones de las zonas y, a su través, de la clasificación del suelo y de las áreas y sectores que se produzcan en los casos que se recogen en este artículo.

2. La adaptación de los límites de las zonas privadas a los expedientes de obtención de dominio de los Sistemas Generales adyacentes, prevaleciendo aquélla sobre cualquier definición gráfica del presente Plan.

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

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

a) Cada una de las zonas afectadas no podrá tener una variación superior al 10% de su superficie inicial. Si la alteración afecta a una o varias Áreas o Sectores tal límite se reducirá al 5%.

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

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

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

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

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

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

5. En el caso concreto del suelo urbano consolidado por la urbanización incluido en las zonas A.1, "Asentamientos antiguos rurales", y respetándose los requisitos b), c) y d) del punto anterior, si la delimitación persigue las siguientes finalidades:

a) La inclusión dentro de la zona A.1 correspondiente de la totalidad de una parcela cuando:

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

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

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

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

d) No obstante, lo señalado en los dos párrafos anteriores, no será posible cuando la parcela a incorporar forme parte de una zona de Sistema General de espacios libres y sea imprescindible para el cumplimiento de los estándares urbanísticos señalados en el artículo 78 de la LSU.

e) En cualquier caso las posibilidades contempladas en este punto 5 requerirán un informe técnico y jurídico de los servicios municipales y la aprobación por el órgano competente municipal.

6. En lo que atañe a las zonas rurales, además se considerará que se produce un cambio automático de la zonificación propuesta, sin necesidad de tramitar la pertinente modificación de planeamiento general, cuando los órganos competentes alteren, siguiendo los trámites establecidos al efecto, los espacios de protección especial o los criterios para su definición, siempre que se efectúen con precisión tal que no requieran su interpretación a través de una adaptación a la cartografía utilizada por este instrumento.

CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artº 35. Calificación pormenorizada y subzonas. Contenido.

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

2. La calificación pormenorizada asigna a cada porción de suelo un uso pormenorizado. Esta asignación queda establecida en el Plan a través de los planos de la serie NOR 3.

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

a) Suelos de dominio público. En los que distingue:

a.1. Las parcelas de dominio público y afectas a un servicio público, bien sea para el uso de dotaciones públicas o de infraestructuras.

a.2. Porciones de suelo de uso y dominio público, destinadas a usos del sistema de comunicaciones o del sistema de espacios libres.

a.3. Suelo del dominio público hidráulico.

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

4. La calificación pormenorizada establece con carácter obligatorio para cada parcela o porción de suelo:

a) El carácter de suelo privado, con usos lucrativos privados, o suelo público.

b) La definición del uso característico y/o priorizado del suelo y/o de los edificios, y la del resto de los usos autorizados.

c) Las edificabilidades físicas de los diversos usos autorizados.

d) En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, y a efectos de garantizar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento territorial, se establece el número de viviendas máximo que pueden construirse en cada actuación integrada.

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

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

g) Ordenanzas de edificación, gráficas y escritas, de las parcelas privadas y, en su caso, de los suelos públicos conteniendo los siguientes extremos:

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

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

- g.3. Altura, número de plantas y demás parámetros que definen la forma y situación de las construcciones de nueva planta, de sustitución y de ampliación de las existentes.
- g.4. Señalamiento de las edificaciones y demás elementos urbanos que deben conservarse con indicación de las intervenciones constructivas autorizadas en cada una de ellas.
- g.5. La identificación de los edificios y construcciones situados fuera de ordenación.
- g.6. Con carácter optativo, asignación pormenorizada de los usos del suelo a las diversas plantas de los edificios, o, en su caso, remisión a los usos permitidos y a los criterios de compatibilidad de usos establecidos para cada subzona.

Artº 36. Sistematización de la calificación pormenorizada.

1. Los usos pormenorizados previstos por el plan quedan sistematizados en los siguientes tipos básicos:

- a) Usos residenciales.
- b) Usos industriales.
- c) Usos terciarios.
- d) Usos de equipamiento comunitario privado.
- e) Usos públicos de comunicaciones.
- f) Usos públicos de espacios libres.
- g) Usos públicos de equipamiento comunitario.
- h) Usos públicos de infraestructuras de servicios.
- i) Suelos del dominio público hidráulico.

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

- a) Usos residenciales.
 - a.1 Vivienda tradicional.
 - a.21 Vivienda adosada.
 - a.22 Vivienda en edificación aislada.
- b) Usos industriales.
 - b.1 Comunes.
 - b.11 De industria intensiva.
 - b.12 De industria aislada.
 - b.2 De industrial especial.
- c) Usos terciarios.
 - c.0 Genéricos.
 - c.1 Comerciales.
 - c.11 Comunes.
 - c.12 De grandes superficies comerciales.
 - c.2 De hostelería.
 - c.3 De oficinas.
- d) Usos de equipamiento comunitario privado.
 - d.0 Genérico.
 - d.1 Docente.
 - d.2 Cultural.
 - d.3 Recreativo.
 - d.4 Deportivo.
 - d.5 Sanitario.
 - d.6 Servicios sociales.
 - d.7 Servicios públicos.

- d.8 Religioso.
- e) Usos públicos de la red de comunicaciones.
 - e.1 Viarias.
 - e.11 Carreteras.
 - e.12 Vías rodadas.
 - e.21 Vías peatonales y aceras.
 - e.22 Vías de coexistencia.
 - e.220 Servidumbre de uso público sobre parcela privada.
 - e.3 Ferroviarias.
 - e.4 Caminos.
- f) Usos públicos de la red de espacios libres.
 - f.1 Urbanas.
 - f.11 Plazas y zonas de estancia.
 - f.12 Zonas verdes.
 - f.13 Verde residual.
 - f.2 Extraurbanas.
 - f.21 Áreas de picnic y/o de contacto con la naturaleza.
 - f.22 Baños y playas.
- g) Usos públicos de la red de equipamiento comunitario.
 - g.0 Genérico.
 - g.1 Docente.
 - g.2 Cultural.
 - g.3 Recreativo.
 - g.4 Deportivo.
 - g.5 Sanitario.
 - g.6 Servicios sociales.
 - g.7 Servicios públicos.
 - g.9 Institucional: ayuntamiento.
- h) Usos públicos de la red de infraestructuras de servicios.
 - h.1 De abastecimiento de agua.
 - h.2 De saneamiento de agua.
 - h.3 De producción y suministro de energía eléctrica.
 - h.4 De tratamiento de residuos.
 - h.41 Urbanos.
 - h.42 Inertes e inertizados.
 - h.43 Otros tratamientos.
 - h.5 De infraestructuras de gas y productos petrolíferos.
 - h.6 De infraestructuras de telecomunicaciones.
- i) Suelos del dominio público hidráulico.

Artº 37. Tolerancias admitidas en las determinaciones de la calificación pormenorizada.

1. No constituye alteración de planeamiento el Intercambio entre dotación pública local viaria, dotación pública local peatonal y suelo privado, cuando se realice los criterios que se recogen en este artículo.

a) La alteración de las determinaciones a fin de peatonalizar calle con tráfico rodado, abrir al paso de vehículos los espacios destinados a dotación pública local peatonal, o establecer regímenes mixtos y controles de ambos tipos de tránsito. Dicha alteración de usos se adoptará por el órgano del gobierno municipal correspondiente.

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

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

a) Que de manera indubitada se demuestre que la ordenación del Plan ha querido la coincidencia de la línea que limita el uso pormenorizado con el límite de la parcela.

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

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

3. Para la aplicación del criterio indicado en el n. 2.a) se debe tener en cuenta que en los casos en que resulta patente que el parcelario catastral utilizado en la normativa gráfica no coincide con la realidad física de un modo evidente y la diferencia es considerable, en el mismo plano normativo, sin eliminar el parcelario catastral se ha dibujado el límite físico de la parcela, asignando el uso pormenorizado al suelo que queda delimitado por el nuevo límite dibujado.

TÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artº 38. División del territorio establecida por la clasificación urbanística.

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

2. La delimitación de cada clase de suelo queda expresada en los planos de la serie NOR 2.

3. El suelo urbano, a su vez, queda dividido en las categorías: "suelo urbano consolidado" y "suelo urbano no consolidado"; este último a su vez se subdivide en "suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización". Los planos NOR 3 asignan distinto color a cada uno de estos suelos, identificados en la carátula con los términos: "suelo urbano consolidado"; "suelo urbano no consolidado por aumento de la edificabilidad" y "suelo urbano no consolidado por la urbanización".

4. En el suelo urbanizable el PGOU de Kuartango sólo clasifica suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO 2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA.

Artº 39. Concepto de edificabilidad ponderada y edificabilidad ponderada media.

1. El concepto de edificabilidad ponderada de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.4 de la LSU; afecta exclusivamente al suelo urbano y urbanizable y a aquellos Sistemas Generales del suelo no urbanizable que han sido adscritos, a efectos de su obtención, a ámbitos de ejecución.

2. El concepto de edificabilidad ponderada media de un ámbito territorial viene definido en el artículo 35.5 de la LSU, y en este Plan es aplicable a los ámbitos de actuación integrada.

Artº 40. Relación y contenido de los ámbitos de actuación integrada.

1. En el presente Plan General de Ordenación Urbana se han definido los siguientes ámbitos de actuación integrada en el suelo urbano no consolidado por la urbanización:

- a) En el área 01, Anda, la actuación integrada AI-01.1.
- b) En el área 02, Andagoia, la actuación integrada AI-02.1.
- c) En el área 12, Sendadiano, las actuaciones integradas AI-12.1 y AI-12.2.
- d) En el área 17.3, en Zuhatsu, la actuación integrada AI-17.31.

2. La delimitación de estas actuaciones quedan reflejada en los planos de la Serie NOR 3, correspondientes a las áreas que se indican en el n. 1.

3. El Anexo III de esta Normativa se incluye una ficha urbanística de cada una de estas actuaciones integradas, en las que se establece la edificabilidad física, urbanística y ponderada del conjunto de la actuación, y en su caso de las distintas parcelas previstas en su ejecución. Se indica también la edificabilidad ponderada media de la actuación.

Artº 41. Ámbitos de actuaciones de dotación.

1. En el Artº 50.1.b) de esta Normativa se determinan los posibles ámbitos de las actuaciones de dotación en el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

2. Como en ese mismo artículo se indica los ámbitos de algunas de estas actuaciones quedan reflejados en los planos de la serie NOR 3; no obstante como son muchas más las

parcelas en las que se pueden realizar actuaciones de dotación, en la normativa escrita no se incluye una relación de las posibles actuaciones de dotación.

3. En el Anexo I de esta Normativa se incluye una ficha urbanística de cada una de las áreas de suelo urbano. Estas fichas establecen la edificabilidad urbanística máxima que pueden alcanzar las parcelas que se sometan a actuaciones de dotación; esta edificabilidad se fija mediante el coeficiente de edificabilidad en m² de techo por m² de parcela.

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artº 42. Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.

1. En los siguientes apartados de este artículo se establece el régimen de desarrollo del PGOU en las distintas clases del suelo, distinguiendo en su caso si el Plan ordena o no pormenorizadamente ese suelo.

2. Las áreas de suelo urbano, con la excepción que se indica en el n. 3 de este artículo se considerarán ámbitos de ejecución directa. Tal consideración no excluye para la totalidad o parte de cada una la posible formulación de:

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

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

c) Expedientes de expropiación y proyectos de obras de dotaciones públicas en el caso de los elementos de los Sistemas Generales y Locales no incluidos en ámbitos de ejecución.

3. En el Área 17A de suelo urbano se delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización que previamente a su ejecución debe ser ordenado pormenorizadamente por un Plan Especial.

4. En los sectores de suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente por este Plan, previamente a la ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en el punto anterior, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su calificación pormenorizada.

5. Las determinaciones reguladoras del régimen del planeamiento de desarrollo aplicable a los suelos indicados en los nn. 3 y 4 se establecen a través de las fichas urbanísticas correspondientes incluidas en el Anexo I: en la ficha del Área 17A, para el ámbito del Plan Especial, y en las fichas de los correspondientes sectores para el suelo urbanizable.

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

a) En las operaciones estructurales se formulará un Plan Especial salvo cuando se ejecute, de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

b) Cuando lo considere oportuno, la corporación municipal podrá exigir la formulación de planes especiales de protección del medio físico.

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

Artº 43. Planes Parciales. Condiciones y criterios de ordenación.

1. Los Planes Parciales que se formulen en desarrollo del presente Plan deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su sector.

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

3. Los Planes Parciales incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con los artículos 67 y 68 de la LSU.

Artº 44. Planes Especiales. Condiciones y criterios de ordenación.

1. Los Planes Especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general asignado a su área .

2. Además, todo plan deberá asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes.

3. Los Planes Especiales incorporarán el contenido que les es propio de acuerdo con los artículos 69 a 72 ambos inclusive de la LSU.

Artº 45. Contenido de los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

En tanto no haya sido aprobado el desarrollo reglamentario de los artículos 67 y 68 de la LSU, referentes a los Planes Parciales, o de los artículos 69 a 72 de esa misma ley, referentes a los Planes Parciales, los planes de desarrollo de iniciativa particular deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

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

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

f) La definición, en su caso, de las responsabilidades derivadas de la Disposición Adicional Segunda de la LSU, en lo referente al realojo de los residentes.

Artº 46. Estudios de detalle.

1. Además de los estudios de detalle de formulación obligatoria propuestos en el presente Plan, se podrá redactar este tipo de expediente dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la legislación urbanística.

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

Artº 47. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

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

edificación, se formulará uno o varios proyectos de Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Dichas Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del término municipal y tendrán el alcance y contenido establecido en el artículo 75 de la LSU.

CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artº 48. Disposiciones de carácter general.

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

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

Artº 49. Tipos de actuaciones de ejecución.

1. De acuerdo con lo establecido en los arts. 136 a 139 de la LSU se distinguen las actuaciones siguientes:

a) Actuaciones aisladas: son aquellas que tienen por exclusivo objeto la promoción de las parcelas y solares, y en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la LSU.

Las actuaciones aisladas se distinguen de las actuaciones integradas por haber alcanzado el grado de urbanización exigido en los artículos 11.3.a y 136 de la LSU, y de las actuaciones de dotación por no tener incrementos de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

b) Actuaciones de dotación: son aquellas descritas en el artículo 137 de la LSU, que tienen por objeto el levantamiento de la carga dotacional en supuestos de incremento de edificabilidad ponderada respecto a la previamente existente.

Por definición las actuaciones de dotación se despliegan sobre suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se aplican sobre solares y parcelas considerados individualmente ya que, al margen de la necesidad de liberar la carga dotacional y completar en su caso la urbanización, quedan integradas en el tejido urbano, no siendo necesario alterar de modo significativo la forma de la parcela.

c) Actuaciones integradas: descritas en el artículo 138 de la LSU, tienen tal consideración aquéllas que no tienen cabida en las definiciones de actuaciones aisladas o de dotación, ni constituyen actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales. Por definición se despliegan en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en todo el suelo urbanizable -una vez ordenado pormenorizadamente- y comprenderán cada una de ellas al menos una unidad de ejecución.

d) Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales: según el artículo 139 de la LSU, son aquéllas que puedan ejecutarse directamente y que se deban obtener por expropiación por no estar el suelo, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.

d.1. Estas actuaciones tienen por objeto la ejecución de Sistemas Generales y Locales de cualquier clase de suelo que no han sido adscritos ni incluidos en actuaciones integradas.

d.2. En el suelo urbano sólo se utilizarán cuando que no sea factible su inclusión en actuaciones integradas, o no se inscriban dentro de la carga de cesión gratuita exigible a las actuaciones de dotación y a las actuaciones aisladas.

2. En determinadas actuaciones aisladas y de dotación se prevé la cesión de suelo público para dar suficiente amplitud al vial contiguo.

a) Estos casos quedan reflejados en los planos de la serie NOR 3. Condiciones de uso y forma, en los que se establece una alineación de dominio y uso público que no

coincide con la delimitación de la parcela, por lo que no cumple la condición de solar indicada en el artº 12.1.c) de la LSU; además el suelo objeto de cesión queda rayado.

b) Esta cesión queda también reflejada en los planos de la serie NOR 3. Condiciones de gestión y protección del patrimonio, con el mismo rayado.

c) En el caso de las actuaciones aisladas esa cesión sólo se producirá en caso de obras de sustitución de la edificación existente.

d) Las actuaciones de dotación incluirán en todos los casos la cesión de suelo y su urbanización con las características del suelo de dominio y uso público al que se añade .

Artº 50. Ámbitos de las distintos tipos de actuaciones.

1. Las actuaciones descritas en el anterior artículo tienen plasmación espacial en los planos de la serie NOR 3, y sus ámbitos se definen del siguiente modo:

a) **Ámbito de las actuaciones aisladas:** comprende el conjunto de solares y parcelas de uso lucrativo objeto de tales actuaciones.

En el presente Plan se representan en los planos de la serie NOR 3, condiciones gestión y protección del patrimonio, identificadas como suelo urbano consolidado.

b) **Ámbitos de las actuaciones de dotación:** comprende cada uno de los solares y parcelas de uso lucrativo que cumplen la condición de parcela mínima edificable y están situadas en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada. Se trata, por tanto, de parcelas no incluidas en actuaciones integradas. Cuando esto sea posible, y con el objeto de cumplir el estándar dotacional previsto en el artº 6.1 y 2 del Decreto 123/2012, se añadirá la solar o parcela sujeta a actuación de dotación el suelo destinado al cumplimiento del citado estándar.

b.1. En todo caso la actuación de dotación incluirá, en la medida en que sea preciso, la ampliación de la conexión con las infraestructuras urbanas y la reurbanización de la vía a la que da frente y por la que tiene su acceso.

b.2. En el presente Plan se representan en los planos de la serie NOR 3, condiciones gestión y protección del patrimonio, identificadas por el color que se indica en la carátula.

b.3. Algunas de estas actuaciones de dotación quedan delimitadas en estos planos e identificadas con una clave formada por la sigla AD y unos dígitos. La delimitación de estas actuaciones de dotación tiene como finalidad concretar el suelo público que, tal como se indica en b.1 debe ser reurbanizado al realizar a cabo esa actuación. Esto se hace en casos en que podría haber duda sobre la extensión de ese suelo-; todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad común a todas las actuaciones de dotación de completar la urbanización necesaria para adquirir la condición de solar.

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

d) **Ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales** comprenden los terrenos objeto de estas actuaciones.

2. Las unidades de ejecución son los ámbitos en que pueden dividirse las actuaciones integradas, con el objeto de regular el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie. Su alcance, contenido y delimitación están regulados en los artículos 144 y 146 de la LSU.

3. Este PGOU hace coincidir una unidad de ejecución con cada una de las actuaciones integradas delimitadas en los planos de la serie NOR 3. Condiciones de gestión y protección del patrimonio, todo ello sin perjuicio de que el programa de actuación urbanizadora que se tramite para una de estas actuaciones integradas pueda delimitar en su ámbito más de una unidad.

Artº 51. Régimen de ejecución del suelo urbano que dispone de urbanización consolidada.

1. Las actuaciones aisladas y las de dotación disponen de urbanización consolidada; no obstante las parcelas objeto de esta actuación pueden disponer o no de la condición de solar, según cumplan o no las condiciones que establece el artículo 12 de las LSU.

2. En las parcelas que tengan la consideración de solar se podrá edificar directamente, y, en su caso, someterse al proceso de reparcelación previsto en el artículo 136 de la LSU.

3. Los terrenos que no tengan la consideración de solar, previamente a la edificación, requerirán la aprobación de un proyecto de obras complementarias de urbanización. Además, la aprobación del proyecto de normalización de fincas, y la concesión de la licencia de parcelación y la de obras, según cada caso, se condicionarán a la previa o simultánea cesión obligatoria y gratuita de los terrenos calificados como espacios de dominio y uso público, identificados en los planos de la serie NOR 3 como "cesión en caso de actuación". Cuando en estos casos el Plan asigne la edificabilidad mediante un coeficiente (m² techo/m² suelo), ese coeficiente se aplicará a la superficie de la parcela original, por tanto incluyendo el suelo que debe ceder.

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

5. Para la preparación y aprobación del proyecto de normalización de fincas se aplicará el procedimiento establecido en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, o por la legislación que lo sustituya.

Artº 52. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (actuaciones de dotación).

1. Como paso previo a la edificación, en estos terrenos deberá liberarse, previamente al proceso de complemento de la urbanización y edificación, la carga dotacional.

2. Una vez liberada la carga dotacional, se actuará de igual modo que en el suelo urbano consolidado, incluyendo en su caso la preparación y ejecución de un proyecto de obras complementarias de urbanización.

Artº 53. Régimen de ejecución del suelo urbano no consolidado por la urbanización (actuaciones integradas) y del urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística establecidas en el suelo urbano no consolidado por la urbanización requerirá la redacción, tramitación y aprobación del programa de actuación urbanizadora de cada actuación integrada (con la suscripción del correspondiente convenio, y, en su caso, la adjudicación de aquél) y de los proyectos de reparcelación, en su caso, y de urbanización.

2. En el caso del suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente, como paso previo, se exigirá la aprobación del correspondiente plan parcial; todo ello sin perjuicio de que la tramitación del plan y del programa se tramite simultáneamente.

Artº 54. Régimen de ejecución aplicable en los ámbitos de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de Sistemas Generales y Locales.

1. Siempre que sea posible, el suelo necesario para la ejecución de estas actuaciones se obtendrá por compra o permuta, o por cualquier otro medio previsto en el derecho civil. Si comunicado al propietario esta posibilidad, no se llegase a un acuerdo en el plazo de dos meses, se obtendrá por expropiación.

2. En todo caso, la obtención de esos suelos, o el inicio del procedimiento de expropiación deberá tener lugar en el plazo establecido en su norma particular, que nunca podrán ser superior al indicado en el artículo 186 de la LSU.

CAPÍTULO 5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artº 55. Tipos de proyectos exigidos para la ejecución de obras de urbanización, condiciones que deberán cumplir y posibilidad de inicio de las obras.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán, según corresponda en cada caso, a través de los proyectos definidos en los artículos 194 y 195 de la LSU.

2. A este respecto, en cada área se aplicarán las condiciones establecidas en su norma particular contenida la correspondiente ficha urbanística incluida en el Anexo I.

Artº 56. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

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

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

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

Artº 57. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

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

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

Artº 58. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

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

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

CAPÍTULO 6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

Artº 59. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

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

2. En tanto no exista desarrollo reglamentario de la LSU respecto la licencia para edificar en los terrenos incluidos en unidades de ejecución (antes de que adquieran la condición de solar), esta licencia podrá solicitarse si concurren los requisitos siguientes:

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

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

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

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

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

Artº 60. Plazos para la solicitud de licencia, inicio y final de la edificación.

1. Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan o, en su defecto, en el artículo 189 de la LSU.

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

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

Artº 61. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable.

1. En el suelo urbanizable no se podrá edificar hasta que los terrenos tengan la condición de solar. Sin embargo, en tanto no exista desarrollo reglamentario de la LSU, en aquellos terrenos podrá solicitarse licencia de edificación si concurren los requisitos siguientes:

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

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

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

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

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1.b de este artículo. En todo caso, podrán realizarse las obras correspondientes a los usos y actividades descritos en el artículo 32 de la LSU.

4. Las licencias de edificación deberán solicitarse en el plazo máximo establecido en este Plan o, en su defecto, en el artículo 189 de la LSU.

Artº 62. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas, en el artículo 28 de la LSU, y, en su caso, en cuanta normativa sectorial sea de aplicación.

2. La autorización urbanística precisa establecida en el artículo 28.5.a de la LSU, no exime de la necesidad, según cada caso, de obtener cuantas autorizaciones o aprobaciones sean exigibles, de acuerdo con la diferente legislación sectorial.

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

CAPÍTULO 7. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS PREEXISTENTES.

Artº 63. Criterios generales que definen el régimen de la edificación existente.

1. El régimen de la edificación existente regulado en este Plan, tiene en cuenta lo establecido por la LSU, en su artículo 101.

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

3. De otra parte, el régimen de protección y conservación del Patrimonio Histórico-Arquitectónico y en consecuencia de los edificios y demás elementos catalogados se contiene en la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, que incluye el correspondiente Catálogo de Protección.

Artº 64. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación en suelo urbano y urbanizable.

1. Según lo indicado en el artículo 101 de la LSU, tienen la consideración de fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones cuya desaparición ha sido prevista por el planeamiento en un plazo determinado, por quedar incluidos dentro del ámbito de alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de Sistemas Generales y Locales. Los elementos disconformes con este Plan están identificados en el plano P-5 "Condiciones de la edificación".

2. La calificación de un edificio, una construcción o una instalación como fuera de ordenación conlleva la denegación de licencia para realizar intervenciones constructivas que excedan de las permitidas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la LSU, con las excepciones señaladas en los dos puntos siguientes.

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

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

Artº 65. Edificios, construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento en suelo urbano y en suelo urbanizable.

1. De acuerdo con el artículo 101.3.b de la LSU, se definen como edificios, construcciones o instalaciones calificados disconformes con el planeamiento aquéllos que, excluidos los de fuera de ordenación, incumplen las determinaciones de la ordenación que les afecta.

2. Se distinguen en ellos dos grados:

a) Grado A: aquéllos que sobresalen de las alineaciones de dominio y uso público, o de las líneas máximas u obligatorias de fachada definidas por la ordenación pormenorizada o que exceden de dos plantas del número máximo permitido sobre rasante.

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

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

a) Cuando las obras que se desean realizar tengan un coste superior al 50% del coste de reposición del edificio, no podrán realizar estas obras sin cumplir todas las condiciones que establece el plan para la parcela en que se sitúan.

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

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

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

Artº 66. Edificios, construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento.

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

Artº 67. Edificios, construcciones e instalaciones preexistentes en áreas y sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

1. En tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo de un área o sector, exigido en este Plan, en los edificios, construcciones e instalaciones preexistentes solo podrán efectuarse las obras señaladas en el artículo 101, puntos 5 y 6, de la LSU.

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

Artº 68. Usos existentes en suelo urbano y urbanizable.

1. Los usos prohibidos por este Plan o incompatibles con las disposiciones vigentes en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras tendrán la consideración de usos fuera de ordenación.

2. En los edificios, construcciones e instalaciones que los alberguen se aplicará lo dispuesto en el punto 2 del Artº 64, sin perjuicio de la posibilidad de realizar aquellas obras que reduzcan sus afecciones al medio ambiente, a la seguridad y la salubridad.

3. Los usos situados en edificios, construcciones e instalaciones calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta su desaparición o hasta el cese de aquélla, sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de Clasificación de Actividades. En ellos queda prohibido el cambio de uso, salvo que el nuevo esté entre los autorizados por la calificación pormenorizada, cumpla las condiciones de compatibilidad y se demuestre que su supresión o traslado origina menos indemnización que la del sustituido. Asimismo, no se autorizará la implantación de nuevos usos en locales sin actividad.

4. En los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento se permite el mantenimiento de los usos existentes hasta que se produzca el cese de la actividad,

sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de actividades; igualmente se permite realizar cambios de uso y situar nuevos usos en locales vacíos, siempre que estén dentro de los autorizados por la calificación pormenorizada y cumplan las condiciones de compatibilidad de los usos.

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

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

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

Artº 69. Edificios, construcciones, instalaciones y usos fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Se consideran calificados como edificios, construcciones o instalaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable los edificios en los que se den las circunstancias señaladas en el artículo 101.3.a) de la LSU. En ellos se permitirán las obras previstas en los puntos 5 y 6 del artículo 101 de la LSU.

2. Se consideran edificios, construcciones o instalaciones calificados como disconformes con el planeamiento los que, situados en las zonas "J. Zonas rurales", albergan usos no autorizados por la calificación global, pero fueron construidos con tienen la consideración de "usos preexistentes tolerados".

a) A estos efectos son "usos preexistentes tolerados" los siguientes:

b) Vivienda no vinculada a los procesos productivos agropecuarios. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 25% de la edificabilidad preexistente. No se atomizará el incremento del número de viviendas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

c) Hostelería, con especial incidencia en las actividades reguladas en el Decreto 191/97 del Departamento de Comercio, Consumo y Turismo.

d) Equipamiento comunitario, exceptuando: Salas de baile, discotecas y actividades similares; Juegos recreativos y de azar y aquellos otros que por los efectos negativos de la actividad y sobre el medio rural y natural la Corporación municipal los considere, justificadamente, incompatibles. Se autorizará la ampliación de la misma hasta un total del 50% de la edificabilidad preexistente.

3. El resto de los edificios no calificados fuera de ordenación ni disconformes con el planeamiento, según los puntos anteriores, tendrán la consideración de edificios preexistentes consolidados por la ordenación. Dentro de este grupo se inserta el caso especial de los caseríos, los cuales podrán ser reconstruidos en las condiciones señaladas en el artículo 30 de la LSU.

4. Los usos situados en edificios calificados como fuera de ordenación podrán seguir desarrollando su actividad hasta que se produzca el cese de la misma. En estos edificios no está permitida la transmisión de la titularidad de las empresas y/o de la edificación. Este supuesto se considerará el cese de la actividad.

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

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

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

Artº 70. Contenido del deber de conservación.

1. Los propietarios de edificaciones, construcciones, urbanizaciones, terrenos, instalaciones, elementos de mobiliario urbano y soportes publicitarios deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, ornato público y decoro con arreglo a lo estipulado en la legislación urbanística.

2. Se considera contenido del deber de conservación:

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

b) Los trabajos de reparación que repongan las construcciones e instalaciones a sus correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, restaurando o consolidando los elementos dañados que les afecten o dificulten o deterioren sus condiciones de uso, siempre que el coste de las obras señaladas no exceda del 50% del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno. Si concurren razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación.

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

4. En el caso de urbanizaciones el deber de conservación se regirá por lo señalado en el artículo 197 de la LSU.

Artº 71. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público.

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

a) Solares:

a.1. Deberán estar vallados en la forma establecida en el punto 2 del Artº 108 "Vallados".

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

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

b) Urbanizaciones:

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

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

c) Construcciones:

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

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

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

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

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

c.6. La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las condiciones señaladas en el n. 1 serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

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

Artº 72. Régimen de usos y obras provisionales.

1. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar usos de carácter provisional en el suelo urbano no consolidado, el urbanizable y en destinado a elementos de las dotaciones públicas de cualquier clase de suelo, en los términos previstos en el artículo 36 de la LSU.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS.

SECCIÓN 1. DEFINICIONES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Artº 73. Finca y Parcela.

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o a varios en pro indiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

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

3. La formación de fincas y parcelas y la relación entre ellas vienen reguladas en el artículo 26 del TRLSRU y en la presente normativa.

Artº 74. Edificio o edificación.

1. A efectos de aplicación del presente Plan, se entiende por edificio, cualquier tipo de construcción que emerge del suelo o que se sitúa en el subsuelo, realizada con fábrica o con empleo de cualquier otro material. También es edificio cualquier objeto manufacturado, con independencia de su durabilidad, inmovilidad o incorporación al suelo, que tenga las características precisas para poder ser utilizada para el desarrollo de la vida familiar (la vivienda) o en general para acoger el desarrollo de cualquier actividad.

2. Un edificio viene individualizado, y se dice que es edificio único, por constituir una unidad constructiva y funcional individualizable desde el punto de vista arquitectónico, limitada espacialmente por elementos arquitectónicos, que posee acceso propio y directo a todas sus piezas a través de escalera o escaleras y otros elementos de distribución propios.

3. Cuando exista un conjunto de edificios adosados, se debe considerar que existen tantos edificios como entradas o portales independientes entre sí y cuando se cumple lo indicado en los dos números anteriores. Si existen varios portales que se intercomunican por el interior del edificio o por galerías, se considerará que constituyen un único edificio.

4. La intercomunicación de los edificios exclusivamente a través de las plantas de sótano destinadas a aparcamiento, supondrá la constitución, a partir de la planta baja y hacia plantas superiores, de tantos edificios como cuerpos edificados cumplan las dos condiciones señaladas en el punto 2 de este artículo.

Artº 75. Edificio aislado.

1. A efectos de esta normativa, se entiende por edificio aislado, el edificio que no posea solución de continuidad o contigüidad con ninguna otra edificación en ninguna de sus plantas, ya sean de sótano, o elevadas, ni a través incluso de elementos de acceso comunes como escaleras, corredores, galerías, etc.

2. El adoso de dos cuerpos edificatorios, aunque solo sea en un punto de su perímetro en cualquiera de sus plantas, supondrá que a efectos urbanísticos no se pueden considerar como edificios aislados, aún cuando posean sistema estructural, accesos y demás elementos arquitectónicos plenamente diferenciados.

Artº 76. Edificabilidad física.

1. Concepto: se entiende por "edificabilidad física" (también llamada "bruta") la superficie que el planeamiento permite construir en un ámbito determinado: incluye tanto la edificabilidad que tiene un carácter lucrativo, como la destinada a equipamientos públicos. La edificabilidad que tiene carácter lucrativo se denomina "edificabilidad urbanística". Estas definiciones se incluyen en el artículo 35.1-3 de la LSU, tienen por tanto rango legal.

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

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

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

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

5. Coeficiente de edificabilidad: superficie construible, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado, por cada metro cuadrado de superficie del citado ámbito. Se expresa en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/ m^2s). Esta forma de asignar la edificabilidad siempre será una "regulación directa".

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

a) Edificabilidad física neta: es aquella que se aplica directamente sobre la parcela edificable, excluyendo, en su caso, cualquier terreno que deba pasar al dominio público. La parcela edificable es en el caso del suelo urbano y urbanizable el solar.

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

En este caso, cuando la asignación de la edificabilidad se efectúe mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad, la edificabilidad absoluta se obtendrá a través del producto del coeficiente citado por la superficie total del ámbito mencionado, salvo que en la normativa particular aplicable al uso pormenorizado de que se trate o en la ficha urbanística del área. se especifique otro procedimiento.

7. Desgloses de las edificabilidades físicas:

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

a.1. La edificabilidad total del ámbito.

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

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

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

Artº 77. Forma de medir la edificabilidad.

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

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

b) Los porches cubiertos y penetraciones bajo la edificación a nivel de planta baja de uso privado, y los cuerpos salientes o entrantes abiertos o vuelos abiertos, definidos en el Artº 103 "Salientes y entrantes en las fachadas" de estas Normas Urbanísticas, computarán, a efectos de medir la edificabilidad, su superficie de forjado multiplicada por el coeficiente reductor 0,5.

c) Los patios de manzana.

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

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

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

2. Tampoco computarán como edificabilidad los elementos de jardín para animales de compañía, leñeras, aperos, barbacoas, tendederos, etc. realizados en madera, de dimensiones máximas de 3 m X 3 m de planta y de 2 m de altura., sin ningún tipo de instalación susceptible de convertirlos en habitables. La instalación de estas casetas no exigirá la redacción de un proyecto técnico, pero el propietario quedará obligado a cuidar su mantenimiento y aspecto exterior que no desdiga del entorno en que se sitúa.

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

Artº 78. Priorización del ahorro energético.

1. En aplicación de lo previsto en el Art. 24 del TRLSRU, no computará edificabilidad las siguientes actuaciones siempre que prevean los resultados de ahorro energético que se indica en cada caso:

a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas y la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas. Esas actuaciones deben suponer al menos un ahorro del 30% e la demanda energética anual de calefacción.

b) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable al menos el 30%.

2. Las posibilidades que se contemplan en el n. 1 se aplicará tanto en las obras de nueva planta como en las actuaciones en las edificaciones existentes. En ambos casos el proyecto sometido a licencia deberá justificar técnicamente el ahorro energético previsto, y cuantificar la edificabilidad que no debe computarse.

Artº 79. Densidad de población o residencial.

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

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

a) Un número de viviendas fijo.

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

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

d) El señalamiento de la densidad de población o residencial será obligatorio en todas las zonas y subzonas residenciales clasificadas como suelo urbano consolidado por la urbanización.

SECCIÓN 2. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artº 80. Linderos.

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

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

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

Artº 81. Dimensiones máxima y mínima de linderos.

1. “Dimensión máxima de lindero” y “dimensión mínima de lindero” son las establecidas por este Plan General o por los planes que las desarrollen para uno o varios linderos de parcela.

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

Artº 82. Parcelas vinculadas.

1. La documentación gráfica del Plan recoge las parcelas del catastro tal como quedan identificadas en el momento en que se elabora el Plan.

2. Sin embargo, determinadas parcelas que el catastro recoge como parcelas distintas en la realidad funcionan como una única parcela. El Plan identifica esas parcelas como vinculadas entre sí. Esta vinculación se establece porque una de ellas sólo tiene acceso desde el espacio público a través de la otra parcela, que es del mismo propietario, o sobre el que tiene un derecho de servidumbre de paso. También se establece esa vinculación cuando siendo las dos parcelas de la misma propiedad, la edificación se sitúa en una parcela de modo que tiene su acceso por la otra parcela, sobre la que abre parte de sus huecos.

3. En estos casos en los planos de la Serie NOR 3, entre las condiciones de gestión se incluye la identificación de parcelas vinculadas, superponiendo un asterisco (*) sobre el lindero que separa las dos parcelas un asterisco, tal como se indica en la carátula. Esta vinculación de parcelas queda también recogida en el Anexo IV de esta Normativa.

4. En estos casos el conjunto de las parcelas vinculadas entre sí se considerará como una única parcela en cuanto a las condiciones a las que se refieren los tres siguientes artículos: Artº 83. Parcela mínima y máxima edificable; Artº 85. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones y Artº 86. Segregación de parcelas edificadas; y a las condiciones de la edificación indicadas en las ordenanzas del Anexo II, aplicables a la subzona residencial en que se encuentran.

Artº 83. Servidumbre de uso público en zonas de parcelas privadas

1. El catastro incluye en las parcelas privadas suelos de uso público exteriores a los cierres de las propias parcelas. Los planos de la serie NOR 2 califican esos suelos como e.220. Servidumbre de uso público sobre parcela privada, asignándole también un uso concreto: vial, zona verde, etc..

2. Esta calificación no prejuzga ni modifica la titularidad de ese suelo calificado como servidumbre de uso público, sólo establece como condición urbanística la prohibición del cierre de parcela.

3. Cuando en estos casos la edificabilidad de una parcela se establece mediante un coeficiente de edificabilidad (m² techo/m² de suelo) este coeficiente se aplica a toda la superficie de la parcela, incluido el suelo con servidumbre de uso público, salvo en el caso de que previamente a la concesión de la licencia se haya realizado la modificación catastral que se indica en el número siguiente.

4. La eventual modificación catastral –por iniciativa del propietario o del Ayuntamiento– que asigne el carácter de suelo de uso y dominio público al suelo que el Plan califica tal como se indica en el n. 1, no altera el uso concreto que le asigna el Plan.

Artº 84. Parcela mínima y máxima edificable.

1. Parcela mínima edificable es la superficie establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que las parcelas preexistentes de superficie menor no podrán ser edificadas.

2. Parcela máxima edificable es la superficie establecida por este Plan General o por los planes que lo desarrollan para cualquier tipo de suelo de tal modo que toda parcela preexistente de superficie mayor no podrá ser edificada, siendo obligatoria su segregación o parcelación.

Artº 85. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones.

1. Parcela mínima y máxima a efectos de parcelaciones son las establecidas por el planeamiento e indica las condiciones que deben cumplir toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

2. Esas condiciones se establecen en la Ordenanza aplicable a cada uno de los usos pormenorizados de carácter residencial.

3. Toda parcela que cumpla esas condiciones será edificable.

Artº 86. Segregaciones de terrenos de parcelas edificadas.

1. La segregación de fincas en que existiera alguna edificación, deberá hacerse de modo que tanto en la nueva parcela como en la parcela matriz se respete la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento para la parcela original.

2. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a una dotación pública.

SECCIÓN 3. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LA POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artº 87. Alineación del suelo de uso y dominio público.

1. Alineación del suelo de uso y dominio público (o alineación oficial) 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.

2. Las alineaciones oficiales marcadas en planos darán lugar a las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el ayuntamiento y el presente documento.

3. En los suelos incluidos en actuaciones integradas las cesiones se producirán al ejecutar las correspondientes unidades de ejecución.

4. Estas cesiones también se producirán al realizar las actuaciones que se indican en el Artº 49.2 de esta Normativa, y serán obligatorias y gratuitas, en los casos que se indican en ese artículo siendo la urbanización por parte del propietario.

Artº 88. Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Las referencias altimétricas del terreno sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de las alturas. El presente Plan emplea las siguientes referencias:

1. 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.

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

3. Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artº 89. Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de este Plan se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

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

2. 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 (salientes, cornisas y aleros), excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones.

3. Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal o lateral, según el lindero al que dé frente.

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

5. Alineación constructiva obligatoria o constructiva máxima: línea hasta la que debe o puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

Artº 90. Separación a linderos.

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

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

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

Artº 91. Separación entre edificios.

Separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías y otros espacios públicos.

Artº 92. Fondo edificable.

El fondo edificable señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la línea de fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de aquélla y la alineación, medida perpendicularmente a ésta.

Artº 93. Área de movimiento de la edificación.

1. Área de movimiento de la edificación es la parte de la parcela en que puede situarse la edificación, queda delimitado gráficamente en los planos de la serie NOR 3. Condiciones de uso y forma por las alineaciones constructivas obligatorias y máximas, máximas y, en su caso, por la alineación oficial; además deberá respetar la separación de linderos establecida por la normativa particular aplicable a la parcela.

2. En ausencia de las limitaciones recogidas en el n. 1 de este artículo, la edificación podrá ocupar cualquier posición en la parcela.

SECCIÓN 4. SECCIÓN 4ª PARÁMETROS Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artº 94. Ocupación del suelo por la edificación.

1. Se entiende por “ocupación del suelo” la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación, comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Su cuantía puede señalarse:

a) Regulación directa: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máxima, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será esta la de aplicación.

b) Regulación indirecta.

b.1. A través, de modo complementario o exclusivo, de los parámetros de separación a linderos y fondo edificable.

b.2. O gráficamente en los planos de la serie NOR 3. Condiciones de uso y forma.

Artº 95. Superficie libre de parcela.

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

SECCIÓN 5. PARÁMETROS Y CONDICIONES DE FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artº 96. Dimensiones máxima y mínima de la edificación.

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

Artº 97. Cota de origen.

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

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

Artº 98. 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: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, exceptuando áticos y bajo cubiertas, con el plano de la fachada del edificio.

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

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

2. El planeamiento puede establecer este parámetro como “altura máxima”, “altura mínima” o “altura fija” u “obligada”.

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

Artº 99. Perfil de la edificación o número de plantas.

1. El perfil de la edificación es el número de plantas de la edificación permitido por el planeamiento. Se compone de:

a) Número de plantas sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o con frente a fachada, de una edificación.

b) Número de plantas bajo rasante: es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

2. Puede establecerse este parámetro como “número de plantas máximo”, “número de plantas mínimo” y “número de plantas fijo” u obligado.

3. El número máximo de plantas o el perfil de la edificación se representa por medio de esta simbología:

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------|
| B | Planta baja. |
| I, II, III | indica el número de plantas construidas sobre la planta baja. |
| BC | Planta bajo cubierta. |
| SS | Semisótano. |
| S | Sótano. |

Artº 100. Plantas de los edificios.

1. Planta de un edificio es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. Existen estos tipos de plantas:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella 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.

- b) La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.
- c) Semisótano: es aquella en que parte de su superficie tiene el plano de suelo inferior a la cota de origen, y el plano de techo, por encima de dicha cota.
- c.1. La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de (225) centímetros para la altura libre.
- c.2. 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.
- d) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen.
- e) Piso o alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
- f) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
- g) Bajo cubierta: planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. La Normativa particular establecerá la altura máxima que presentará esta planta en la fachada, medida desde la cara superior del forjado en que se apoya a la intersección de la fachada con cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta.

SECCIÓN 6. CONDICIONES ADICIONALES; DE ESTÉTICA URBANA Y DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN.

Artº 101. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

1. Las condiciones adicionales y referentes a la estética urbana y de las edificaciones, así como a las de diseño de la calidad y de la higiene de la edificación, podrán ser desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.

2. Las determinaciones que se regulan en los artículos siguientes de esta Sección tendrán carácter transitorio hasta que aquéllas sean aprobadas definitivamente.

Artº 102. Altura de pisos.

Se entenderá por altura de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara superior del pavimento terminado de la siguiente planta.

En las plantas situadas directamente bajo una cubierta inclinada, la altura se mide en el plano de fachada, desde la cara superior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Artº 103. Salientes y entrantes en las fachadas.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la línea de edificación. Responden a los siguientes tipos y definiciones:

a) Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cien (100) centímetros de anchura. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección, y puede ser cubierto o descubierto.

b) Terraza es el espacio entrante no cerrado. Puede ser cubierta o descubierta.

c) Mirador es el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

d) Galería es el mirador cuya longitud supera los 250 centímetros.

e) Cuerpo volado cerrado es el saliente en fachada no perteneciente a la clase de miradores y galerías, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sus dimensiones máximas serán las establecidas para las galerías.

2. Las dimensiones señaladas en el párrafo anterior son aplicables en los salientes permitidos sobre las alineaciones oficiales, excepto en el caso de que esa alineación oficial separe la parcela de una carretera, pues en este caso no se permiten vuelos. En la edificación separada de sus linderos, aquéllas serán libres, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones establecidas en los artículos Artº 90. Separación a linderos y Artº 91. Separación entre edificios Además, los salientes permitidos respecto a las alineaciones mencionadas cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Todos los salientes se separarán de los linderos una distancia no menor que su vuelo ni inferior a dos metros.

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

e) Las ordenanzas aplicables a los usos pormenorizados y las normas particulares de las áreas y sectores podrán imponer parámetros diferentes a los indicados.

Artº 104. Saliente máximo de cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación viaria y, en su caso, la línea de fachada al patio de manzana no excederá de cien (100) centímetros, salvo que la se establezcan otras condiciones en la ordenanza de cada subzona o en la norma particular del área correspondiente.

Artº 105. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima de alero y/o cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50%. En ellas podrán instalarse lucernario, incluidos dentro de su forjado, no pudiendo salir ni de su intradós ni de su extradós.

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

c) Las buhardillas, para iluminar la entrecubierta, siempre que cumplan estas condiciones:

c.1. La longitud total no superará el 15 por ciento de la del faldón en que se encuentren.

c.2. La longitud de cada una de ellas no superará los 2,5 metros y su altura máxima no superará los 2,30 m. medidos sobre el forjado de piso terminado.

c.3. Se retranquearán un mínimo de 1 metro respecto a la línea de fachada.

c.4. La pendientes de sus cubiertas estarán entre el 25 y el 35 por ciento.

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

Artº 106. Patios .

1. Patio de manzana. Se denomina patio de manzana el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta.

a) Sus dimensiones se establecen en este Plan mediante la definición de las líneas de las fachadas interiores en los planos de la serie NOR 3. Condiciones de uso y forma; y/o mediante el señalamiento del fondo máximo edificable, la ocupación de suelo y la separación mínima de la fachada interior al lindero posterior.

b) En los planes de desarrollo vendrá definido gráficamente en planos.

c) En cualquier caso, los patios que respondiendo a estas características, tengan una superficie inferior a 100 m² y los que en su interior no pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro, tendrán la consideración de patios interiores o de luces.

2. Patio interior o de luces es el que se abre en el interior del edificio con el objeto de proveer de luces, iluminación y ventilación a las piezas habitables de los mismos. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Sus dimensiones se ajustarán a la normativa vigente para viviendas de protección oficial de régimen general.

b) Deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

c) Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas Urbanísticas no podrán reducirse con salientes, excepto cuando se trate de la implantación de ascensores en edificios preexistentes que carezcan de los mismos, y siempre que no existan otras ubicaciones alternativas para su instalación. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

d) El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.

e) Podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

f) Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse íntegramente en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,20 como máximo.

g) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

3. Patio abierto a fachada. Se denomina así el patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada, cuando este retranqueo es superior a 1,5 m. Si la norma particular o, en su defecto, las ordenanzas generales de las subzonas lo autorizan, deberán cumplir estas condiciones mínimas:

a) Patio abierto sobre la alineación oficial o el patio de manzana.

a.1. No podrá afectar a la planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.

a.2. El frente de fachada abierta o anchura, deberá tener como mínimo 4 m.

a.3. La profundidad no superará la mitad de la anchura.

a.4. Cumplirá las condiciones mínimas de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces o interiores.

a.5. La proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no superará el 20%.

a.6. Se separará como mínimo 4 metros del lindero lateral de la parcela o la medianería.

b) Patio abierto en parcela independiente.

b.1. Deberá dar sobre un espacio libre unido a un espacio de uso público, en los que pueda inscribirse un círculo de 10 m de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 m de diámetro, con alturas superiores.

b.2. La anchura o frente de fachada abierta tendrá como mínimo 6 m.

b.3. La profundidad no superará la mitad de la anchura.

4. Patio mancomunado, es aquel construido como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

a) La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

b) Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1 metro.

c) Cumplirá todas las condiciones establecidas para los patios interiores en el punto 2.b, de este artículo, salvo la b.7.

Artº 107. Salvaguarda de la estética urbana.

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

2. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto originado sobre el paisaje urbano, desde los lugares que permitan su vista, sobre el medio en que se localicen.

Artº 108. Vallados.

1. Las parcelas del suelo urbano y urbanizable podrán cerrarse con vallas o muros de doscientos (200) centímetros de altura, salvo en subzonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá:

a) Con elementos ciegos de ochenta (80) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

b) O por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros ni rebasen una altura de dos (2) metros.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales, ni los que lesionen la imagen urbana.

d) Se exceptúan de las condiciones anteriores aquellas parcelas que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará sus propias necesidades.

2. Con independencia de lo anterior y como medida de seguridad, deberán cercarse las parcelas no edificadas de los suelos urbano o urbanizable bien en la forma señalada en el punto 1, o bien mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales, no cortantes ni punzantes u otros que puedan causar daños a las personas, que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Artº 109. Protección del arbolado.

1. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata. La sustitución se hará siguiendo las instrucciones del ente municipal encargado de los parques urbanos y las zonas verdes, y será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio, en su caso, de las sanciones a que pudiera dar origen.

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

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artº 110. Condiciones de diseño, calidad e higiene de la edificación.

1. Serán de aplicación con carácter general a todo tipo de edificios residenciales las condiciones de diseño, calidad e higiene exigidas por la legislación sectorial en materia de vivienda. En su defecto regirá la correspondiente las de las viviendas de protección oficial.

2. Además, estas Normas Urbanísticas remiten el señalamiento del resto de condiciones adicionales referidas a la calidad e higiene, al cumplimiento de cuanta normativa esté vigente en el momento de la solicitud de la licencia de obra de edificación.

3. En los edificios catalogados se estará a lo señalado posteriormente en el Catálogo y Normativa de protección del patrimonio histórico-arquitectónico.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS SUBZONAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES.

Artº 111. Condiciones comunes referentes a la parcelación.

1. La parcelación será definida por alguno de estos procedimientos:

a) En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada con la excepción que se indica en 1.b), se ratifica la parcelación existente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, una vez excluidos los terrenos que deban pasar al dominio y uso público por disponerlo así la ordenación propuesta.

b) A estos efectos se equiparan a las parcelas preexistentes las diversas partes de las fincas que, una vez excluidos los terrenos que se indican en a.1, se le asigne por el Plan distintas clasificación o distinto uso pormenorizado.

c) En el resto de ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan: de forma gráfica o por medio de la norma particular de la Actuación Integrada en que se incluyan.

d) En los Sectores pendientes de ordenación mediante un plan de desarrollo, de forma gráfica o a través de sus ordenanzas escritas. En cualquier caso, en las parcelas a las que se le asigna el uso a.2 (vivienda adosada) o a.21 (Vivienda en edificación aislada) será obligatoria la presentación de una parcelación que será vinculante si la norma particular del área no contiene especificaciones en otro sentido.

2. Las parcelas catastrales señaladas en los planos de la serie NOR 3 como vinculadas entre sí son tratadas por el Plan como una única parcela. Esa misma vinculación queda recogida en la Normativa Particular del Área en que se incluyen.

a) En estas parcelas vinculas las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente al uso pormenorizado que se le asigna en el Plan se aplica a la superficie conjunta de las dos parcelas; de modo que los parámetros de ocupación de parcela, o edificabilidad, se aplicará sobre esa superficie total.

b) Análogamente sobre unas parcelas vinculadas entre sí sólo podrá construirse una edificación principal.

3. Una vez definida la parcelación, incluso en el caso recogido en 1.b), su modificación podrá realizarse:

a) Mediante un proyecto de parcelación que cumpla los requisitos establecidos en la norma particular de la ordenanza correspondiente al uso pormenorizado asignado en los planos de la serie NOR 3.

b) O bien, si el Ayuntamiento lo estimare conveniente en virtud de las circunstancias físicas que concurren en las parcelas, mediante un proyecto de normalización de fincas o, incluso, un estudio de detalle.

c) No obstante, si la modificación conlleva la asignación a las nuevas parcelas de edificabilidades diferentes de las establecidas en la ordenanza general de cada subzona será precisa la redacción de un estudio de detalle. En este supuesto, el expediente asignará a cada una de ellas su edificabilidad específica, de tal forma que la total resultante sea igual a la autorizada en el conjunto de las parcelas originales aportadas.

Artº 112. Condiciones comunes referentes a la asignación de la edificabilidad y número de viviendas.

1. Sin perjuicio de lo señalado en el punto 1.b) anterior, en los ámbitos ordenados pormenorizadamente por este Plan que tengan definida la parcelación, la edificabilidad establecida en la ordenanza general de cada subzona se aplicará sobre la parcela. En el resto se asignará a cada subzona.

2. En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolida la ordenación de los edificios preexistentes, se ratifica en cada una de ellas la edificabilidad, medida de acuerdo con los criterios establecidos en el Capítulo 1 del Título V. "Definiciones básicas para la aplicación de las ordenanzas".

3. Si el edificio fuese sustituido, podrá desarrollarse la edificabilidad actual sobre rasante y la bajo rasante autorizada en la ordenanza general de cada subzona, aunque anteriormente aquél no dispusiera de ella.

4. En cuanto al número de viviendas.

a) En el suelo urbano consolidado y en el urbano no consolidado por incremento de edificabilidad el número de viviendas queda fijado por la aplicación de la ordenanza correspondiente al uso que asigna el plan a cada parcela.

b) En el suelo urbano no consolidado por la edificación, el número de viviendas queda establecido mediante la ficha urbanística de la Actuación Integrada delimitada en ese suelo.

c) En el suelo urbanizable, el número de viviendas vendrá expresamente fijado en la norma particular del sector.

Artº 113. Referentes a la regulación de la forma y características técnicas de la edificación.

1. La forma de la edificación se regulará por la ordenanza correspondiente al uso pormenorizado que se asigna a cada parcela mediante los planos de la serie NOR 3.; debiendo además cumplir las alineaciones constructivas que se reflejan en esos mismos planos y que puedan afectarle.

2. En los casos en los que se consolida la ordenación preexistente, cualquier operación de sustitución se adecuará a lo establecido para ese caso en la ordenanza del uso pormenorizado que le corresponde.

3. En los suelos afectados por el ruido de la autopista A-68, en las obras nuevas o de sustitución los paramentos exteriores deberán disponer el aislamiento acústico indicado en la tabla 2.1 del Documento Básico DB-HR (del CTE), de acuerdo con el nivel de ruido que le afecta durante el día:

| Ruido aéreo durante el día Ld dBA | Dormitorios | Estancias |
|--------------------------------------|-------------|-----------|
| ≤ 60 | 30 | 30 |
| 60 ≤ 65 | 32 | 30 |
| 65 ≤ 70 | 37 | 32 |
| 70 ≤ 75 | 42 | 37 |
| > 75 | 47 | 42 |

4. En los planos de la serie NOR 3, se refleja el nivel de ruido procedente de la AP-65 de acuerdo con el mapa estratégico de ruido de 2012. En concreto, afecta a los siguientes núcleos urbanos: Aprikano (NOR 3.03). Etxabarri Kuartando (NOR 3.06 y Zuhatsu Kuartango (NOR 3.17). Como en el momento de redactar este Plan no se dispone del Plan de Acción de Ruido

correspondiente al mapa estratégico citado, y está prevista la revisión del mapa cada 5 años, las condiciones que se recogen en el n. 3 deberán aplicarse teniendo en cuenta el nivel de ruido aéreo durante el día previsto en el momento en que se solicite la licencia municipal.

Artº 114. Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos de estas normas generales.

1. Las parcelas a las que se le asigna un uso pormenorizado de carácter residencial se destinarán al tipo de vivienda establecido expresamente en el Artº 33 para ese uso pormenorizado.

2. Además, se podrá implantar el resto de los usos autorizados señalados en la norma particular de cada área o sector y, en su defecto, en ordenanzas de cada uno de los usos. Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos de vivienda del edificio, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá regular, mediante una ordenanza urbanística municipal, las compatibilidades de los usos comprendidos en las ordenanzas de las subzonas.

4. Dentro de los usos autorizados se encuentran, aunque no se citen, los asimilados, los auxiliares y los servidores de cada uno de aquéllos.

5. Se considera uso auxiliar obligatorio el de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el punto 5 del artículo Artº 25.

6. Servidumbre de uso público. El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las parcelas residenciales y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público (circulación rodada o peatonal e infraestructuras de servicios) o usos auxiliares de los autorizados en las subzonas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos en la legislación vigente.

a) Estas servidumbres quedan establecidas mediante los planos de las serie NOR 3. Condiciones de uso y forma, por lo que se refiere a la servidumbre para circulación rodada, peatonal o de espacio libre; y en los planos de las serie NOR 4, en cuanto al paso de infraestructuras.

b) Los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución, en el caso de actuaciones integradas, y los proyectos de obras complementarias de urbanización, serán título suficiente para la inscripción de estas servidumbres en el registro de la propiedad.

Artº 115. Ordenanzas de los usos pormenorizados residenciales.

1. En el Anexo I, formando parte de esta Normativa, se incluyen las ordenanzas que han de aplicarse a las parcelas residenciales a las que sea trvés de los planos de la serie NOR 3 se le ha asignado los siguientes usos pormenorizados residenciales.

a) Al uso a.1. Vivienda tradicional, la ordenanza ORD-1.

b) Al uso a.2.1 Vivienda adosada la ordenanza ORD-21 .

c) Al uso a.2.2. Vivienda en edificación aislada la ordenanza ORD-22 .

2. Estas Ordenanzas incluyen las condiciones de parcelación, de forma y de uso.

3. Las condiciones de parcelación sólo son aplicables al suelo urbano consolidado y al urbano no consolidado por incremento de edificabilidad. Al suelo urbano no consolidado por la urbanización las condiciones de parcelación se establecen a través de la ficha de la correspondiente Actuación Integrada (AI).

4. La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable podrá remitir a la ordenanza de los usos pormenorizados correspondientes al uso global del Sector, o fijar otras condiciones específicas.

SECCIÓN 2. CONDICIONES GENERALES DE PARCELAS A LAS QUE SE ASIGNAN USOS NO RESIDENCIALES.

Artº 116. Condiciones generales de las parcelas de uso industrial.

1. El PGOU de Kuartango sólo incluye un sector de suelo urbanizable al que se le asigna el uso global industrial.

2. El Plan Parcial que desarrolle este Sector deberá establecer las condiciones de forma, uso y gestión, respetando en todo caso las determinaciones estructurales que se establecen en la ficha del Sector incluida en el Anexo I de esta Normativa.

Artº 117. Condiciones generales de las parcelas de uso terciario.

1. Este Plan no asigna a ninguna parcela el terciario como uso pormenorizado.

2. Sin embargo, el uso terciario podrá implantarse en las parcelas a las que se le asigna un uso residencial pormenorizado, siempre que la Ordenanza correspondiente a ese uso residencial lo permita.

Artº 118. Condiciones generales de las parcelas de equipamiento público o privado.

En las parcelas a las que se le asigne como uso el comunitario público o privado, las condiciones de edificación quedarán establecidas en la ficha urbanística del Área en que se sitúan, o en la ordenanza del Plan Parcial que desarrolle el correspondiente Sector de suelo urbanizable.

TÍTULO VI. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS DE USOS Y EDIFICACIÓN DE LAS ZONAS RURALES J.

Artº 119. Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J.

En atención a la vocación rústica de estas zonas, se tendrá en cuenta la sistematización de usos que se recoge en el Art. 23 de la Normas del PTS Agroforestal, con el contenido que para cada uso se establece en los artículos 24 al 41 de esas mismas Normas.

Artº 120. Usos y actividades constructivos autorizados por la calificación global en las zonas rurales J.

1. En el presente artículo se regulan los usos genéricos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales. Quedan al margen los usos y actividades que puedan implantarse en aplicación de los planes territoriales sectoriales que puedan formular los órganos supramunicipales en el ejercicio estricto de sus propias competencias, y de los planes especiales previstos en el artículo 59.2.c de la LSU, tal y como se regulan en el Artº 133 "Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico".

2. Para la determinación precisa de los usos constructivos autorizados por la ordenación global ha de entenderse que quedará permitido todo aquél, de los definidos en el TÍTULO III.CAPÍTULO 1."Usos del suelo" de esta Normativa Urbanística, en el que se den las características y circunstancias previstas en el Artº 119 "Clasificación genérica de los usos autorizados directamente por la calificación global en las zonas rurales J, en los puntos siguientes de este artículo, y en Artº 131 "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas vinculantes superpuestas".

3. Condiciones generales para la autorización de un uso. Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este planeamiento general se requiere:

- a) Que el régimen urbanístico que se establece en los siguientes artículos para cada una de las zonas lo recoja expresamente como uso propiciado o admisible. Los usos que no se incluyan en ese régimen quedan prohibidos.
- b) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el punto 6.2 del apartado 8, "La Ordenación del Medio Físico de las DOT", así como las contenidas en los planes territoriales parciales.
- c) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.
- d) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.
- e) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos en el Artº 131 "Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestas".

Artº 121. Condiciones específicas para algunos usos en zonas determinadas.

En algunas zonas la consideración de un uso determinado como admisible queda condicionado del siguiente modo:

- a) El uso debe responder a las matizaciones que se establecen en los artículos 63 a 76 de las Normas del PTS Agroforestal para algunos usos en zonas determinadas.
- b) Antes de autorizar el uso en esa zona debe realizarse un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de las medidas correctoras en los términos recogidos en el Protocolo de Evaluación de las Afección sectorial agraria (PEAS), incluido en el apartado 1 del Anexo I del PTS Agroforestal.

Artº 122. Régimen urbanístico en la zona J.1.Zona de Especial Protección por su valor natural.

1. En la ZEC del río Baia (ES210006) se aplicará las regulaciones generales y las relativas a usos y actividades incluidas en el Anexo del Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las ZEC y ZEPAS vinculadas al medio hídrico

2. En los suelos de la ZEC del río Baia que de acuerdo con el PTS agroforestal debería incluirse en J.10, zona de protección de aguas superficiales, los usos y actividades deberán cumplir simultáneamente las regulaciones que se indican en el n. 1 de este artículo y las del Artº 131, correspondiente a la zona J.10. Estos suelos quedan identificados en los planos de la serie NOR 1 y NOR 1.1, mediante una línea del mismo color y grueso que la que limita exteriormente la zona J.10.

3. En la ZEC Arkamo-Gibijo-Arrastaria (ES2110004) se aplicará el régimen preventivo incluido en el cap. 8 el Anexo II del Decreto 23072015, de 15 de diciembre, por el que se designa ZEC Arkamo-Gibijo-Arrastaria y se aprueban sus medidas de conservación

4. En los hábitats de interés prioritario, que en su conjunto compeltan esta zona, se aplicará el siguiente régimen:

a) Usos propiciados: las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas.

b) Usos admisibles:

b.1. —El ocio como uso público extensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas dentro de la reglamentación que las regula. Es permisible también la ganadería y el uso forestal con un fin protector.

b.2. —Las infraestructuras lineales y las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo B serán admisibles.

c) Usos prohibidos:

c.1. —Todos los demás usos no enumerados en los apartados anteriores.

c.2. —Quedan también prohibidas las nuevas edificaciones de todo tipo salvo las construcciones ligadas al uso ganadero extensivo tradicional, y los edificios de utilidad pública. A estos últimos se les exigirá la previa tramitación de un Plan Especial.

Artº 123. Régimen urbanístico en la zona J.2. Zona de especial protección por su valor histórico-cultural.

En cada una de estas zonas, identificadas cada una de ellas con una clave distinta en los planos NOR 1 y en la serie NOR 1.1 se aplicará el régimen establecido en la disposición legal que las declara bienes de interés calificados y recogidos en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

Artº 124. Régimen urbanístico en la zona J.3. Zona de Mejora ambiental.

1. Usos propiciados: mejora ambiental y prácticas forestales; en ambos casos, , con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

2. Usos admisibles:

a) Condicionado a la tramitación que se indica en el Artº 121.b).

a.1. Adaptación y uso de recreo intensivo.

a.2. Caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreo y subterráneas.

a.3. Instalaciones técnicas de servicios tipo B.

a.4. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

a.5. Edificaciones de utilidad pública e interés social

a.6. Vivienda vinculada a explotación agraria.

a.7. Instalaciones peligrosas.

b) Prácticas ganaderas, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

c) Sin ninguna limitación: Recreo extensivo y actividades cinegéticas y piscícolas

3. Quedan consolidadas las edificaciones, instalaciones y usos preexistentes y autorizados por el Ayuntamiento.

Artº 125. Régimen urbanístico en la zona J.4. Zona Forestal.

1. Usos propiciados: prácticas forestales, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

2. Usos admisibles:

a) Condicionados a la tramitación que se indica en el Artº 121.b).

- a.1. Adaptación y uso de recreo intensivo.
- a.2. Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo
- a.3. Prácticas agrarias, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).
- a.4. Prácticas ganaderas.
- a.5. Construcciones ligadas a la explotación forestal.
- a.6. Caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreo y subterráneas.
- a.7. Instalaciones técnicas de servicios tipo B.
- a.8. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- a.9. Edificaciones de utilidad pública e interés social
- a.10. Instalaciones peligrosas.

b) Sin ninguna limitación: Mejora ambiental, recreo extensivo y actividades cinegéticas y piscícolas.

Artº 126. Régimen urbanístico en la zona J.5. Zona Forestal - Monte ralo.

1. Usos propiciados: mejora ambiental. Se consideran también propiciadas las prácticas forestales y ganaderas, pero en ambos casos, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

2. Usos admisibles:

a) Condicionado a la tramitación que se indica en el Artº 121.b).

- a.1. Adaptación y uso de recreo intensivo.
- a.2. Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.
- a.3. Construcciones ligadas a la explotación forestal.
- a.4. Caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreo y subterráneas.
- a.5. Instalaciones técnicas de servicios tipos A y B.
- a.6. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- a.7. Edificaciones de utilidad pública e interés social
- a.8. Instalaciones peligrosas.

b) Sin ninguna limitación: Recreo extensivo y actividades cinegéticas y piscícolas

Artº 127. Régimen urbanístico en la zona J.6. Zona de pastos montanos

1. Usos propiciados: prácticas ganaderas, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

2. Usos admisibles:

a) Condicionado a la tramitación que se indica en el Artº 121.b).

- a.1. Adaptación y uso de recreo intensivo.
- a.2. Prácticas forestales.
- a.3. Caminos rurales y pistas, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).
- a.4. Instalaciones técnicas de servicios tipo B.
- a.5. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- a.6. Edificaciones de utilidad pública e interés social
- a.7. Instalaciones peligrosas.

b) Sin ninguna limitación: Mejora ambiental, recreo extensivo y actividades cinegéticas y piscícolas

c) Usos no deseables, excepcionalmente admisibles en el caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección y medidas correctoras que resulten de la tramitación que se indica en el Artº 121.b):

- c.1. Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo
- c.2. Líneas de tendido aéreo y subterráneas.
- c.3. Vivienda vinculada a explotación agraria.

Artº 128. Régimen urbanístico en la zona J.7. Zona de Pastos montanos - Roquedos.

1. Se considera que no existe ningún uso propiciado para esta zona.

2. Se consideran admisibles:

a) Las prácticas forestales y ganaderas, en ambos casos, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

b) Sin ninguna limitación: Mejora ambiental, recreo extensivo y actividades cinegéticas y piscícolas

c) Usos no deseables, excepcionalmente admisibles en el caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección y medidas correctoras que resulten de la tramitación que se indica en el Artº 121.b):

- c.1. Líneas subterráneas.
- c.2. Instalaciones técnicas de servicios tipo B.

Artº 129. Régimen urbanístico en la zona J.8 .Zona Agroganadera y de campiña, de alto valor estratégico.

1. Uso propiciado las prácticas agrarias

2. Usos admisibles:

a) Sin ninguna limitación: Mejora ambiental, recreo extensivo, actividades cinegéticas y piscícolas, y prácticas ganaderas.

b) Condicionado a la tramitación que se indica en el Artº 121.b)

- b.1. Adaptación y uso de recreo intensivo.
- b.2. Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo
- b.3. Construcciones ligadas a la explotación agraria.
- b.4. Prácticas forestales, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).
- b.5. Industrias agrarias.
- b.6. Caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreo y subterráneas.
- b.7. Instalaciones técnicas de servicios tipos A y B.
- b.8. Edificaciones de utilidad pública e interés social
- b.9. Vivienda vinculada a explotación agraria, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).
- b.10. Instalaciones peligrosas.

c) Usos no deseables, excepcionalmente admisibles en el caso de ser avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección y medidas correctoras que resulten de la tramitación que se indica en el Artº 121.b):

- c.1. Construcciones relacionadas con la explotación forestal.
- c.2. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

Artº 130. Régimen urbanístico en la zona J.9. Zona de protección, agroganadera y campiña, paisaje rural de transición”.

1. Uso propiciado las prácticas agrarias, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

2. Usos admisibles:

a) Sin ninguna limitación: Mejora ambiental, recreo extensivo, actividades cinegéticas y piscícolas, prácticas ganaderas y prácticas forestales; este último uso con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

b) Condicionado a la tramitación que se indica en el Artº 121.b):

b.1. Adaptación y uso de recreo intensivo.

b.2. Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo

b.3. Construcciones ligadas a la explotación agraria o ganadera, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a)

b.4. Prácticas forestales, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

b.5. Industrias agrarias.

b.6. Caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreo y subterráneas.

b.7. Instalaciones técnicas de servicios tipos A y B.

b.8. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

b.9. Edificaciones de utilidad pública e interés social.

b.10. Vivienda vinculada a explotación agraria, , con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

b.11. Instalaciones peligrosas.

Artº 131. Régimen urbanístico en la zona J.10. Zona de protección de aguas superficiales.

1. La Zona J.10, refleja el suelo delimitado por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, de acuerdo con la componente hidráulica.

2. En cuanto a los usos agrarios, de acuerdo con el PTS agroforestal, se tendrá en cuenta la siguiente regulación:

a) Uso propiciado: la mejora ambiental

b) Usos admisibles:

b.1. Actividades cinegéticas y piscícolas.

b.2. Prácticas agrarias, ganaderas y forestales, con las condiciones específicas que se indican el Artº 121.a).

3. Para las infraestructuras y usos edificatorios deberá cumplir las condiciones establecidas para los suelos no urbanizables en los apartados D, E y F.1 de las Normativa del PTS de ríos y arroyos de la CAPV.

Artº 132. Limitaciones adicionales impuestas a los usos en las áreas con condicionantes superpuestos.

1. Zonas de Presunción arqueológica. Identificadas con ese término en los planos de la serie NOR 1.1.

a) De acuerdo a lo que se señala en la propia declaración y conforme al artº 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, en estas zonas deberá llevarse a cabo un estudio previo a cualquier uso constructivo o actividad que impliquen movimiento o extracción de tierras, y muy específicamente los siguientes:

a.1. Cualquier labor agrícola que suponga el desfonde del subsuelo.

a.2. Canteras.

a.3. Vertederos y escombreras.

a.4. Explanaciones, nivelaciones y abancalamientos.

a.5. Viales, canalizaciones y conducciones.

a.6. Tendidos aéreos y subterráneos de redes eléctricas o de telecomunicaciones.

a.7. Repoblaciones forestales.

b) Si se desea llevar a cabo una de estas actuaciones, se deberá seguir la tramitación que se indica en el Art. 26 de la Normativa de Protección.

c) En base al estudio previo indicado en a) el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Álava se establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de aquellas. en todo caso deberá

2. Corredores ecológicos. El criterio de actuación para esta zona será la restauración vegetal y mejora del hábitat, así como la conservación de los elementos de mayor valor. En esta área se mantendrá y, en su caso, mejorará su integridad ecológica. La solicitud de licencia para la autorización de las actividades que se permitan en la zona rural correspondiente deberá analizar y justificar el cumplimiento de los objetivos mencionados en el apartado anterior.

3. Paisajes sobresalientes y singulares. En los paisajes singulares y sobresalientes incluidos en el catálogo del THA (aprobado por Acuerdo 829/2005 de 27 de septiembre) y en los montes de utilidad pública incluidos dentro de los paisajes sobresalientes la autorización de usos constructivos, que implique afecciones paisajísticas sobre los "Paisajes Sobresalientes" requerirá de un informe previo específico, a emitir por el Órgano foral en materia de medio ambiente, que valorará la magnitud de los efectos paisajísticos y, en su caso, propondrá las medidas protectoras y/o correctoras a adoptar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en los artículos 23 y 24 de la Norma Foral de Montes número 11/2007, de 26 de marzo, y en consonancia con las Directrices Generales de las DOT relativas al tratamiento del Paisaje (Capítulo 8, apartado 5.2.G).

4. Montes de Utilidad Pública. De acuerdo a la Norma Foral 11/2007 de Montes cualquier uso que se vaya dar y pueda suponer afectación deberá disponer de informe vinculante de la Administración Forestal competente.

5. Áreas de alta vulnerabilidad de acuíferos. Quedan prohibidos los invernaderos y todas las actividades que sean potencialmente emisores de contaminantes al suelo, salvo que el órgano competente en materia de actividades las autorice tras considerar expresamente las peculiaridades de su ubicación.

6. Áreas erosionables o con riesgos de erosión.

a) Quedan prohibidos los usos constructivos si no se incluyen en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

b) En cualquier caso, quedan prohibidos todos los usos salvo los ineludiblemente ligados a un terreno concreto.

7. Suelos potencialmente contaminados. De acuerdo con lo establecido en el Art. 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en los terrenos afectados por este condicionante la instalación o ampliación de una actividad, la ejecución de movimientos de tierra y el cambio de uso deben ser sometidos al procedimiento de declaración de la calidad del suelo antes de conceder la licencia municipal. No obstante, quedan exentos de esta obligación los casos recogidos en el Art. 25 de la citada ley.

8. Áreas inundables.

a) Áreas comprendidas entre las líneas de avenida de 100 a 500 años de periodo de retorno. Los proyectos de obras incorporarán las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistentes en el retorno.

b) Áreas comprendidas entre las líneas de avenida de 10 a 100 años de periodo de retorno. No se admitirán los usos constructivos que no son propios del suelo no urbanizable, salvo los que ineludiblemente estén ligados a un terreno concreto; ni los que creen obstáculos físicos artificiales.

Los proyectos de obras de los usos constructivos autorizados incorporarán las medidas correctoras ambientalmente asumibles que no agraven, en ningún caso, la inundabilidad y el riesgo preexistente en el retorno.

c) Áreas inundables por avenidas con periodo de retorno de 10 años. Queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo que no esté estrictamente ligado al mantenimiento y disfrute del ecosistema fluvial y de su capacidad hidráulica.

9. Zona de exclusión ganadera. En estas zonas queda prohibido la ubicación de instalaciones y construcciones de ganadería. En todo caso estas instalaciones deberá cumplir la distancia mínima indicada para los municipios con una orientación productiva

predominantemente agrícola-ganadera, para cada caso (tipo de ganado y UGM) en el capítulo 2 del Anexo I Decreto 5151/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y ambientales de las explotaciones ganaderas.

10. Zona Periférica de Protección de la ZEC del río Baias. Cualquier plan o proyecto que pueda afectar de forma apreciable a la ZEC Río Baias, deberá tener informe preceptivo positivo del órgano ambiental de la Diputación Foral de Álava.

Artº 133. Implantación de otros usos previa formulación del planeamiento territorial y/o urbanístico.

1. Además de los usos y actividades autorizados directamente por la calificación global de este Plan, podrán autorizarse las actividades descritas en el artículo 28.5 de la Ley 2/06 mediante alguno de estos procedimientos:

a) A través de la formulación de un plan territorial sectorial si se desarrolla por la administración supramunicipal en el ejercicio estricto de sus competencias.

b) A través de la formulación de un plan especial, de los previstos en el artículo 59.2.c) de la LSU, desarrollado por el artículo 4.3 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, bien sea por exigencia de un plan territorial o por iniciativa propia de la entidad promotora siempre que, en este último caso, no tenga carácter de Sistema General.

c) Si, en ausencia de un plan territorial o siendo innecesario, las actividades citadas tienen carácter de Sistema General, se formulará la pertinente modificación de este Plan.

2. Siempre será factible la redacción de un plan especial de protección del medio físico dirigido al logro de las finalidades señaladas en el artículo 59.2.c) de la Ley 2/2006. La aprobación de este instrumento supondrá, en su caso, la automática modificación de la zonificación propuesta en este Plan y su régimen de edificación y usos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES APLICABLES A LOS DISTINTOS USOS.

Artº 134. Parámetros urbanísticos y edificatorios comunes a los usos constructivos. Distancias al dominio público y a las infraestructuras.

1. Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial. Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

2. Respecto a los ríos y arroyos se guardarán las distancias que se establecen en el PTS de ríos y arroyos de la CAPV, según la componente ambiental establecida para cada uno de ellos en el propio PTS.

3. Respecto a la Autopista A-68: las establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

a) De las edificaciones: 50 m, desde la arista exterior de la calzada.

b) De los cierres: 8 m, desde la arista exterior de la calzada, previa autorización del Ministerio de Fomento

c) Del ferrocarril: de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 238/2004, de 30 de diciembre, cualquier edificación deberá 50 m, desde la arista exterior de la plataforma de la vía férrea, siendo necesaria en la zona situada a menos de 70 de esa arista la autorización de ADIF.

4. Respecto a las carreteras forales: las establecidas en la Norma Foral 20/90, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

a) De las edificaciones: 25 m desde la arista exterior de la calzada.

b) De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación, previa autorización del órgano competente de la Diputación.

5. Respecto a los caminos rurales:

a) De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/95, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

b) De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación.

6. Respecto del oleoducto de Somorrostro a Valladolid, que discurre por el término municipal, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1997/1978, de 2 de junio (BOE n. 203, de 25.08.1978), 2,5 m desde el eje de su trazado.

Artº 135. Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo.

1. Edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas.

a) Superficie mínima de terreno vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los módulos, fijados por el órgano competente.

b) Superficie mínima de parcela receptora: libre.

c) Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.

d) Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 1 sobre rasante.

e) Altura a cornisa y/o alero: 10 m. sobre cota de origen.

f) Separación a linderos laterales: 5 m.

2. Invernaderos, viveros, etc.

a) Parcela mínima: libre.

b) Ocupación máxima: 70%.

c) Separación a linderos laterales: 3 m.

3. Edificios de viviendas familiares vinculados a una explotación agropecuaria o forestal para residencia de los titulares de la misma. Se incluyen los establecimientos de agroturismo y el camping rural.

a) Tipos edificatorios: vivienda unifamiliar aislada o incorporada al conjunto edificado.

b) Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/m², medido sobre la parcela receptora.

c) Superficie mínima de parcela receptora: 1000 m².

d) Ocupación máxima: 0,05% de la parcela receptora.

e) Perfil de la edificación o número máximo de plantas: 2 sobre rasante.

f) Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 7 m. sobre rasante.

g) Separación a linderos: 5 m.

h) Condición de vinculación a la explotación: la vivienda deberá vincular, en una o varias parcelas, la superficie mínima de terreno correspondiente a 0,50 U.T.A.

4. Estaciones de servicio no vinculadas a un área de servicio.

a) Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/ m².

b) Superficie de parcela: libre.

c) Superficie máxima ocupada por edificaciones y marquesinas: 20%.

d) Altura máxima de la edificación a cornisa o alero: 3,5 m.

e) Separación a linderos: 10 m.

5. Resto de edificaciones de utilidad pública o interés social.

a) Edificabilidad urbanística: 0,10 m²/ m².

b) Superficie mínima vinculada: libre.

c) Ocupación máxima: 10%.

d) Número máximo de plantas: 2 sobre cota rasante.

e) Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m. sobre cota rasante.

f) Separación a linderos: 10 m.

6. Los parámetros señalados en los puntos anteriores corresponden a las edificaciones y construcciones que soportan las actividades urbanísticas autorizadas. Una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, con estos límites totales máximos:

a) Si existen explotaciones ganaderas:

a.1. Edificabilidad urbanística: 1,00 m²/ m², sobre parcela receptora.

- a.2. Ocupación máxima: 80% sobre parcela receptora.
- b) Si existen edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:
 - b.1. Edificabilidad urbanística: 0,20 m²/ m².
 - b.2. Ocupación máxima: 20%.

Artº 136. Condiciones ambientales aplicables a los usos constructivos

1. Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo, tendente a la construcción de equipamientos, deberá respetar, en todo caso, lo siguiente:

a) En relación con el viario y demás infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

b) Deberán incorporarse al proyecto, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales y las plantaciones de borde de carretera con especies resistentes, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

c) El cableado del tendido eléctrico debería ser enterrado siempre que fuera posible.

d) Como solución adoptada para las aguas fecales se procederá, en lo posible, a la eliminación de los pozos negros y al desarrollo de la red de saneamiento municipal, contemplando la instalación de las depuradoras pertinentes.

e) En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, debiendo reponerse en las áreas en que, dada la naturaleza de las obras, haya sido inevitable su pérdida o deterioro.

f) Los desmontes o terraplenes necesarios no podrán alterar el paisaje, asignándoles un tratamiento superficial adecuado al medio, ya sea plantación, repoblación u otros análogos.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación medioambiental o cualquier otra que sea de aplicación, para la colocación de rótulos publicitarios se observarán las siguientes medidas:

a) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la Administración competente.

b) Se prohíben las inscripciones o rotulaciones en rocas, taludes, montañas o elementos análogos que supongan un atentado al medio natural.

3. Cualquier actuación que afecte total o parcialmente al cauce de un barranco o río, preverá la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los obstáculos en la línea de la corriente.

Artº 137. Otras condiciones aplicables a los usos constructivos.

1. Los cerramientos de las fincas receptoras de usos constructivos podrán cercarse en las condiciones establecidas en el artículo 1.5.1.3“Vallados”.

2. Los cerramientos de fincas que no alberguen usos constructivos serán de alambre liso o malla no electrificada de 1,50 metros de altura, que no impida la circulación de la fauna en ambos sentidos.

3. Condiciones especiales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas (B.O.P.V. nº 203, de 22 de octubre de 2009).

4. Condiciones de las viviendas familiares. Con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, de acuerdo con lo señalado en el artículo 31.1 de la LSU, deberá obtenerse la autorización del Órgano competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, el cual ha fijado el procedimiento a seguir y las condiciones a cumplir en el Decreto Foral número

76/06, del Consejo de Diputados de 29 de noviembre, y la Orden Foral número 8/07, de 25 de enero, del Diputado de Agricultura.

Las viviendas vinculadas a los edificios, construcciones e instalaciones de interés público, ubicados en sus parcelas receptoras, tendrán la consideración de uso servidor de los mismos. Por tanto, sus parámetros estarán incluidos dentro de los del uso principal.

5. Condiciones de edificaciones, construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas intensivas y semiintensivas.

a) Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:

a.1. Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava de estar inscrita la explotación agraria que justifica la edificación, en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava y el número de U.T.A. de la misma.

a.2. En el caso de que el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

b) Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser computado a los efectos de superficie mínima vinculada.

c) Cuando en una explotación se construyan varias de las edificaciones reguladas en el Artº 135. "Parámetros urbanísticos y edificatorios específicos de cada uso constructivo", el número máximo de U.T.A. exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.

d) En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno adicional al de la parcela receptora, se podrá vincular otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.

Artº 138. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.

1. Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y /o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares, en su caso, de la tipología edificatoria. Por tanto, deberá atenderse ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contienen las Normas sobre régimen del suelo, sobre aspectos ambientales y sobre las condiciones de la edificación.

2. De cualquier manera, este Plan General admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen para ámbitos o parcelas concretas en la planimetría de zonificación pormenorizada. Las condiciones específicas de la implantación de los mismos se determinan, en cada caso en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo no urbanizable de que se trate.

3. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

4. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.

Artº 139. Condiciones de compatibilidad de los usos recreativos.

1. La compatibilidad de otros usos con los usos recreativos está en función de la regulación de los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y, en su caso, de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.

2. La amplitud de la casuística que comprenden los usos recreativos impide establecer determinaciones precisas y concretas sobre la compatibilidad con otros usos.

3. El uso de esparcimiento en espacios no adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate.

4. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptada y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas.

5. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vivienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.

6. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas - únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de kioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes.

7. En todo caso, la concesión de licencia de edificación y apertura para usos de hostelería podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre la red general viaria, el tráfico y las infraestructuras existentes, y las medidas y acciones a realizar en tal sentido.

8. Los usos dotacionales o de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complementen u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

Artº 140. Definición y condiciones particulares de los campamentos turísticos.

1. Campamento turístico: es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial.

2. Los campamentos turísticos ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La superficie mínima de la finca dedicada a campamento turístico será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30 %.

3. La capacidad alojativa máxima de un campamento turístico expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 50 parcelas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento turístico en número de plazas, se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña, para vehículos o de albergues fijos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo. Por lo tanto, la densidad alojativa máxima será de 200 plazas por hectárea.

4. Los campamentos turísticos se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

5. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

b) La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% del total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

c) Cuando en el campamento hubiera albergues fijos, éstos serán edificaciones de una planta, realizados con materiales y acabados adaptados al entorno. Las instalaciones y dotaciones de estas edificaciones serán similares a las de las parcelas de los albergues móviles. La capacidad total de alojamiento en albergues fijos no superará el 50 % del total del campamento.

d) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta.

e) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.

f) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

6. Los campamentos turísticos contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.

7. Las áreas de acampada se regirán por la normativa sectorial específica, que podrá ser la de los campamentos turísticos, cuando supongan la implantación de tales establecimientos, o la de espacios recreativos y ocio en espacios adaptados, cuando no constituyan campamentos turísticos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

1. En tanto sean formuladas y aprobadas definitivamente las "Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística" —mencionadas en el Artº 101 de este mismo Plan General—, el régimen jurídico-urbanístico de todas aquellas cuestiones y materias que han de ser reguladas en las mismas será el establecido en las disposiciones vigentes en el período anterior a la entrada en vigor del presente Plan, cualquiera que sea su rango y carácter normativo.

2. En concreto, se entenderán vigentes, en las condiciones indicadas en el siguiente apartado, las disposiciones que se citan a continuación todas ellas correspondientes a la Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Kuartango, aprobadas definitivamente por Orden Foral 190/2003, de 2 de marzo, y publicadas en el BOTA n. 127, de 31 de octubre, con la Orden Foral 13772003, de 26 de setiembre, que aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas por la Orden Foral 190/2003:

a) Título III. "Disciplina e intervención del uso del suelo".

b) Contenido y condiciones mínimas de los proyectos de parcelaciones urbanísticas, de urbanización, de obras ordinarias de urbanización y de regulados en los capítulos 4 del Título II.

3. La vigencia de las disposiciones mencionadas en el apartado anterior se entenderán condicionadas en el siguiente sentido:

a) Con carácter general, se entenderán vigentes las determinaciones contenidas en las citadas disposiciones, incluidas aquéllas que complementen previsiones establecidas expresamente en el presente Plan.

b) Ahora bien, siempre que afecten a materias y cuestiones reguladas expresa e íntegramente en este Plan, así como en el supuesto de que su aplicación resulte contradictoria con las previsiones establecidas en él, prevalecerán las determinaciones contenidas en éste último.

4. La aprobación definitiva de las citadas "Ordenanzas complementarias de la ordenación urbanística" conllevará la derogación, en las condiciones que se establezcan en las mismas, de todas esas disposiciones, así como de la presente Disposición Transitoria.

| ANDA | ÁREA 01 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ANDA |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.01 | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.01 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por la urbanización (Actuación Integrada AI-01.1) Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.01. | |
| En el suelo urbano no consolidado por la urbanización el propietario tiene derecho al 85% del de la edificabilidad ponderada de la correspondiente actuación integrada | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda 1.0 Garaje 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras 0,8 Pajares. 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | |

| ANDA | | ÁREA 01 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el plano NOR 3.01, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22</p> <p>d.7 equipamiento privado: servicios públicos</p> <p>d.8 equipamiento privado: religioso</p> <p>g.0 equipamiento público: genérico</p> | | | |
| Las características de la ordenación de la Actuación Integrada AI-01.1 quedan establecidas en la ficha correspondiente del Anexo III de esta Normativa | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22</p> <p>d.7 y d.8 Queda consolidada la edificación, la iglesia queda sometida al régimen de protección que establece la ficha correspondiente del Catálogo; ANDA 1.</p> <p>g.0 Queda consolidad la edificación existente, podrá autorizarse su ampliación mediante un estudio de detalle que será informado por el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Diputación, por estar situado en el entorno delimitado de la iglesia (ANDA 1).</p> | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | |
| Parcelas vinculadas. | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por cada uno de los pares las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa: parcelas 395 y 396 del polígono 04 parcelas 214 y 420 del polígono 04 | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | |
| Tal como refleja el plano NOR 3.01 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos. En las parcelas 400, 4904 y 605 del polígono 4. | | | |
| Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación. | | | |
| Esta cesión queda reflejada en el plano NOR 3.01. La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. Las parcelas afectadas son las siguientes: Polígono 04, parcelas 213, 389, 397y 399 | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección | | | |
| Pol. 4 parcela 387 | ANDA.4 | Pol. 4 parcela 400 | ANDA.5 |
| Pol. 4 parcela 401 | ANDA.2 | Pol. 4 parcela 402 | ANDA.6 |
| Pol. 4 parcela 418 | ANDA.8 | Pol. 4 parcela 421 | ANDA.7 |
| Pol. 4 parcela 604 | ANDA.1 | La presunción arqueológica y el entorno de protección de ANDA.1 afecta parcialmente a la parcela 418 | |

| ANDA | | ÁREA 01 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> <p>En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, los propietarios de la unidad de ejecución realizarán la urbanización completa de toda la superficie que resulte de dominio y uso público y, en su caso, el refuerzo de las infraestructuras que se haya contemplado en el Programa de actuación urbanizadora de la correspondiente Actuación Integrada</p> | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ANDAGOIA | | ÁREA 02 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ANDA | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL QUEDA REFLEJADA EN EL PLANO NOR 2.02 | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.02 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por la urbanización (Actuación Integrada AI-02.1) Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.02. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por la urbanización el propietario tiene derecho al 85% del de la edificabilidad ponderada de la correspondiente actuación integrada | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| ANDAGOIA | | ÁREA 02 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el plano NOR 3.02, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22</p> <p>d.8. equipamiento privado: religioso</p> <p>g.0 equipamiento público: genérico</p> <p>g.7 equipamiento público: servicios público</p> | | | |
| Las características de la ordenación de la Actuación Integrada AI-02.1 quedan establecidas en la ficha correspondiente del Anexo III de esta Normativa | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22</p> <p>d.8. equipamiento privado. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo, ANDAGOIA-1</p> <p>g.0 Queda consolidada la edificación existente</p> <p>g.7 Queda consolidado, sin perjuicio de realizar en él las obras que se consideren necesarias.</p> | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | |
| Tal como refleja el plano NOR 3.02 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos. | | | |
| En las parcelas 104, 282, 285, 287, 411 del polígono 2 y 1140 del polígono 3. | | | |
| Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación. | | | |
| Esta cesión queda reflejada en el plano NOR 3.02 La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. Queda afectada por esta cesión la parcela 324 del polígono 02. | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección | | | |
| Pol. 2 parcela 100 | ANDAGOIA.2 | Pol. 2 parcela 103 | ANDAGOIA.8 |
| Pol. 2 parcela 105 | ANDAGOIA.5 | Pol. 2 parcela 158 | ANDAGOIA.4 |
| Pol. 2 parcela 211 | ANDAGOIA.10 | Pol. 2 parcela 283 | ANDAGOIA.7 |
| Pol. 2 parcela 286 | ANDAGOIA.13 | Pol. 2 parcela 322 | ANDAGOIA.3 |
| Pol. 2 parcela 325 | ANDAGOIA.9 | El entorno de ANDAGOIA.3 afecta parcialmente las parcelas 285, 288 y 289 | |
| Pol. 2 parcela 326 | ANDAGOIA.6 | | |
| Pol. 2 parcela 328 | ANDAGOIA.1 | La presunción arqueológica y el entorno de protección de ANDAGOIA.1 afecta parcialmente a las parcelas 202, 326, 327 y 329 | |

| ANDAGOIA | | ÁREA 02 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------|
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> <p>En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, los propietarios de la unidad de ejecución realizarán la urbanización completa de toda la superficie que resulte de dominio y uso público y, en su caso, el refuerzo de las infraestructuras que se haya contemplado en el Programa de actuación urbanizadora de la correspondiente Actuación Integrada</p> | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| APRIKANO | | ÁREA 03 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE APRIKANO | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.03 | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.03 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.03. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| APRIKANO | | ÁREA 03 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|-------------|--------------------|------------|--------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|------------|--|--------------------|------------|--|--------------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|-------------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>A. Calificación pormenorizada: queda reflejada en el Plano NOR 3.03, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenza ORD-22</p> <p>d.8 Equipamiento privado: religioso</p> <p>g.0 equipamiento público: genérico</p> <p>g.7 equipamiento público: servicios público</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22</p> <p>d.8 Equipamiento privado, Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo,APRIKANO-1</p> <p>g.0 Queda consolidada la edificación existente</p> <p>g.7 Queda consolidado, sin perjuicio de realizar en él las obras que se consideren necesarias.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>C. Parcelas sometidas a condiciones específicas</p> <p style="text-align: center;">Suelo calificado como servidumbre de uso público</p> <p>Tal como refleja el plano NOR 3.03 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> <p style="text-align: center;">En las parcelas 752, 755 y 779 del polígono 2</p> <p style="text-align: center;">Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación.</p> <p>Esta cesión queda reflejada en el plano NOR 3.03 La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. Las parcelas afectadas son las siguientes:</p> <p style="text-align: center;">En el polígono 01 parcelas 631, 752 y 767.</p> <p style="text-align: center;">Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico</p> <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Pol. 1 parcela 752</td> <td style="width: 25%;">APRIKANO.2</td> <td style="width: 25%;">Pol. 1 parcela 754</td> <td style="width: 25%;">APRIKANO.6</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">El entorno de protección de APRIKANO.2 afecta parcialmente a las parcelas 751, 753 y 755</td> <td></td> <td>Pol. 1 parcela 631</td> <td>APRIKANO.7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Pol. 1 parcela 771</td> <td>APRIKANO.5</td> </tr> <tr> <td></td> <td> Junto Pol. 1 parcela 772</td> <td> APRIKANO.8</td> </tr> <tr> <td>Pol. 1 parcela 776</td> <td>APRIKANO.9</td> <td>Pol. 1 parcela 778</td> <td>APRIKANO.4</td> </tr> <tr> <td>Pol. 1 parcela 777</td> <td>APRIKANO.1</td> <td>Pol. 1 parcela 787</td> <td>APRIKANO.10</td> </tr> </table> <p>La presunción arqueológica y el entorno de protección de APRIKANO.1 afecta parcialmente a las parcelas 773, 774, 775, 776 y 778</p> | | | | Pol. 1 parcela 752 | APRIKANO.2 | Pol. 1 parcela 754 | APRIKANO.6 | El entorno de protección de APRIKANO.2 afecta parcialmente a las parcelas 751, 753 y 755 | | Pol. 1 parcela 631 | APRIKANO.7 | | Pol. 1 parcela 771 | APRIKANO.5 | | Junto Pol. 1 parcela 772 | APRIKANO.8 | Pol. 1 parcela 776 | APRIKANO.9 | Pol. 1 parcela 778 | APRIKANO.4 | Pol. 1 parcela 777 | APRIKANO.1 | Pol. 1 parcela 787 | APRIKANO.10 |
| Pol. 1 parcela 752 | APRIKANO.2 | Pol. 1 parcela 754 | APRIKANO.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| El entorno de protección de APRIKANO.2 afecta parcialmente a las parcelas 751, 753 y 755 | | Pol. 1 parcela 631 | APRIKANO.7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Pol. 1 parcela 771 | APRIKANO.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Junto Pol. 1 parcela 772 | APRIKANO.8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pol. 1 parcela 776 | APRIKANO.9 | Pol. 1 parcela 778 | APRIKANO.4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pol. 1 parcela 777 | APRIKANO.1 | Pol. 1 parcela 787 | APRIKANO.10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</p> <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ARRIANO | | ÁREA 04 | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------|----------|-----|--|--------|-----|-----------------------------------------|----------------------------|-----|--|----------|-----|
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE LUNA | | | | | | | | | | | | | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | | | | | | | | | | | | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.04 | | | | | | | | | | | | | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | | | | | | | | | | | | | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | | | | | | | | | | | | | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | | | | | | | | | | | | | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | | | | | | | | | | | | | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | | | | | | | | | | | | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.04 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | | | | | | | | | | | | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | | | | | | | | | | | | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | | | | | | | | | | | | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | | | | | | | | | | | | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.04. En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | | | | | | | | | | | | | |
| <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Usos tras la actuación de dotación:</td> <td style="padding-left: 20px;">Vivienda</td> <td style="text-align: right;">1.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Garaje</td> <td style="text-align: right;">0.6</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Usos previos a la actuación de dotación</td> <td style="padding-left: 20px;">Almacenes, anexos, cuerdas</td> <td style="text-align: right;">0,8</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Pajares.</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> </table> | | | Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 | | Garaje | 0.6 | Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuerdas | 0,8 | | Pajares. | 0,6 |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 | | | | | | | | | | | | |
| | Garaje | 0.6 | | | | | | | | | | | | |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuerdas | 0,8 | | | | | | | | | | | | |
| | Pajares. | 0,6 | | | | | | | | | | | | |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | | | | | | | | | | | | |
| Calificación pormenorizada: queda reflejada en el plano NOR 3.04, incluyendo: a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1 d.8 Equipamiento privado: religioso g.0 equipamiento público: genérico g.7 equipamiento público: servicios público | | | | | | | | | | | | | | |

| ARRIANO | | | ÁREA 04 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso: | | | |
| A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1 | | | |
| d.8 Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo, ARRIANO-1 | | | |
| g.0. Ocupación máxima de parcela 50%, edificabilidad 0,5 m2/m2. Si el edificio se desea situar en el entorno de la iglesia ARRIANO-1, tal como queda delimitado en el plano NOR 3.04, el proyecto de edificación debe someterse al informe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Diputación | | | |
| g.7 Queda consolidado, sin perjuicio de realizar en él las obras que se consideren necesarias. | | | |
| C. Parcelas sometidas a condiciones específicas | | | |
| Parcelas vinculadas. | | | |
| Las parcelas 41 y 97 del polígono 02 quedan vinculadas entre sí, por tanto deberá aplicarse conjunto de esas dos parcelas las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa: | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | |
| Tal como refleja el plano NOR 3.04 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos. | | | |
| En las parcelas 265 y 798 del polígono 1 y 96 el polígono 2 | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección | | | |
| Pol. 1 parcela 802 | ARRIANO.1 | La presunción arqueológica de ARRIANO.1 afecta a parte de la parcela 803; y el entorno de protección además de a esa parcela a parte de la 800 | |
| Pol. 1 parcela 804 | ARRIANO.3 | | |
| Pol. 2 parcela 98 | ARRIANO.2 | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | | |
| En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno. | | | |
| Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal. | | | |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ARTXUA/ARCHUA | | ÁREA 05 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE LUNA | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.05 | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.05 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. Como se indica en el Artº 50.1.b) esta exigencia no se limita a las actuaciones de dotación que quedan delimitadas en el plano NOR 3.05, ya que esa delimitación sólo tiene como objetivo concretar los casos en que podría haber duda. En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.05. En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| ARTXUA/ARCHUA | ÁREA 05 | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|----------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <p>A. Calificación pormenorizada: queda reflejada en el Plano NOR 3.05, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>d.8 Equipamiento privado: religioso</p> <p>g.0 Equipamiento público: genérico</p> <p>g.7 Equipamiento público: servicios públicos</p> | | | |
| <p>B. Condiciones particulares de edificación. Dominio y uso:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>d.8 Equipamiento privado (identificado en el plano con el n. 1) queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo, ARTXUA-1</p> <p>d.8. Equipamiento privado (identificado en el plano con el n. 2) se consolida el volumen existente, permitiéndose su sustitución mediante un Estudio de Detalle, que prevea un volumen que no supere el volumen y altura del actual. Se permite el cambio a otro uso de equipamiento.</p> <p>g.0 Queda consolidada la edificación existente.</p> <p>g.7 Queda consolidado, sin perjuicio de realizar en él las obras que se consideren necesarias.</p> | | | |
| C. Parcelas sometidas a condiciones específicas | | | |
| Parcelas vinculadas | | | |
| <p>Las parcelas que se indican a continuación quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por cada uno de los pares las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa:</p> <p style="text-align: center;">parcelas 162, 169, 177 y 200 del polígono 02</p> | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | |
| <p>Tal como refleja el plano NOR 3.05 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> <p style="text-align: center;">En las parcelas 752, 755 y 779 del polígono 2</p> | | | |
| Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación | | | |
| <p>Esta cesión queda reflejada en el plano NOR 3.05. La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. La cesión afecta a la parcela 161 del polígono 02.</p> | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | |
| Pol. 2 parcela 164 | ARTXUA.3 | Pol. 2 parcela 199 | ARTXUA.4 |
| Pol. 2 parcela 199 | ARTXUA.8 | Pol. 2 parcela 226 | ARTXUA.1 |
| <p>El entorno de protección de ARTXUA.1 afecta a parte de las parcelas 227, 406 y 407</p> | | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|-------------------------------------|----------|-----|--|--------|-----|-----------------------------------------|----------------------------|-----|--|----------|-----|
| ETXABARRI KUARTANGO | | | ÁREA 06 | | | | | | | | | | | | |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ETXABARRI KUARTANGO | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.06 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | | | | | | | | | | | | | | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | | | | | | | | | | | | | | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | | | | | | | | | | | | | | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | | | | | | | | | | | | | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.06 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | | | | | | | | | | | | | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | | | | | | | | | | | | | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.06. En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Usos tras la actuación de dotación:</td> <td style="padding-left: 20px;">Vivienda</td> <td style="text-align: right;">1.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Garaje</td> <td style="text-align: right;">0.6</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Usos previos a la actuación de dotación</td> <td style="padding-left: 20px;">Almacenes, anexos, cuerdas</td> <td style="text-align: right;">0,8</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding-left: 20px;">Pajares.</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> </table> | | | | Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 | | Garaje | 0.6 | Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuerdas | 0,8 | | Pajares. | 0,6 |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 | | | | | | | | | | | | | |
| | Garaje | 0.6 | | | | | | | | | | | | | |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuerdas | 0,8 | | | | | | | | | | | | | |
| | Pajares. | 0,6 | | | | | | | | | | | | | |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| ETXABARRI KUARTANGO | | | ÁREA 06 |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.06, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>d.8 Equipamiento privado: religioso</p> <p>g.0 Equipamiento público: genérico</p> | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>d.8 Equipamiento privado. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo, ETXABARRI.1.</p> <p>g.0 Equipamiento público. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo, ETXABARRI.2, La parcela en la que se sitúa tiene una dimensión que permitiría alojar alguna otra construcción, la calificación de zona verde que se indica en el plano no impide esa construcción que en todo caso no debería disponer de más de una planta y una ocupación de la parcela que superase los 100 m2, para ello deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que por su situación junto a un edificio protegido se someterá a informe del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Diputación.</p> | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | |
| <p>Tal como refleja el plano NOR 3.06 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> <p style="text-align: center;">En las parcelas 57, 103 y 109 del polígono 4</p> | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | |
| Pol. 4 parcela 116 | ETXABARRI.2 | Pol. 4 parcela 117 | ETXABARRI.1 |
| El entorno de protección de ETXABARRI.1 afecta a parte de las parcelas 70 y 106 | | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| GUILLARTE/ GIBILLOARTE | | ÁREA 07 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE LUNA | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.07 | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.07 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. Como se indica en el Artº 50.1.b) esta exigencia no se limita a las actuaciones de dotación que quedan delimitadas en el plano NOR 3.05, ya que esa delimitación sólo tiene como objetivo concretar los casos en que podría haber duda. En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.07. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| GUILLARTE/ GIBILLOARTE | | | ÁREA 07 |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.07, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>d.8 Equipamiento privado: religioso</p> <p>g.7 Equipamiento público: servicios públicos</p> | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>d.8 Equipamiento privado. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo (GUILLARTE.1)</p> <p>g.7 Equipamiento público. Queda consolidado, si fuese necesario realizar alguna ampliación, el proyecto deberá ser informado por el Servicio de Patrimonio Histórico-arquitectónico de la Diputación, por encontrarse en el entorno protegido de GUILLARTE.1.</p> | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | |
| Parcelas vinculadas. | | | |
| <p>Las parcelas 250 y 335 del polígono 02 quedan vinculadas entre sí, por tanto deberá aplicarse conjunto de esas dos parcelas las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa:</p> <p style="text-align: center;">Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico</p> <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | |
| Pol. 2 parcela 249 | GUILLARTE.1 | Pol. 2 parcela 255 | GUILLARTE.2 |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | |

| JOKANO | ÁREA 08 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE JOKANO |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.08 | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.08 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. Como se indica en el Artº 50.1.b) esta exigencia no se limita a las actuaciones de dotación que quedan delimitadas en el plano NOR 3.05, ya que esa delimitación sólo tiene como objetivo concretar los casos en que podría haber duda. En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.08. En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. | |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | |
| A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.08, incluyendo: a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1 a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22 d.8 Equipamiento privado: religioso g.0 Equipamiento público: genérico g.7 Equipamiento público: servicios públicos | |

| JOKANO | | ÁREA 08 | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO: | | | |
| A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1 | | | |
| A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22 | | | |
| d.8 Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo (JOKANO.1) | | | |
| g.0 Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo (JOKANO.7) | | | |
| g.7 Equipamiento público, identificado en plano con el n. 2. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo (JOKANO.8) | | | |
| g.7. Equipamiento público, identificado en plano con el n. 2. Queda consolidado, sin perjuicio de realizar en él las obras que se consideren necesarias. | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | |
| Parcelas vinculadas. | | | |
| Las parcelas 723, 724 y 725 del polígono 01 quedan vinculadas entre sí, por tanto deberá aplicarse conjunto de esas dos parcelas las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa: | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | |
| Tal como refleja el plano NOR 3.08 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos. | | | |
| En las parcelas 706 del polígono 1 y 209 del polígono 2 | | | |
| Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación. | | | |
| Esta cesión queda reflejada en plano NOR 3.8. La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad. Las parcelas afectadas son las número 159, 160 y 161 del polígono 1. | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección | | | |
| Pol. 1 parcela 703 | JOKANO.3 | Pol. 1 parcela 706 | JOKANO.4 |
| Pol. 1 parcela 707 | JOKANO.2 | Pol. 1 parcela 712 | JOKANO.7 |
| Pol. 1 junto a la parcela 712 | JOKANO.11 | Pol. 1 parcela 713 | JOKANO.1 |
| Pol. 1 parcela 722 | JOKANO.5 | La presunción arqueológica y el entorno de protección de JOKANO.1 afectan parcialmente las parcelas 210, 219, 703, 712 y 714 | |
| Pol. 3 parcela 209 | JOKANO.6 | | |
| Pol. 3 parcela 215 | JOKANO.8 | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | | |
| En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno. | | | |
| Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal. | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------|-----|--|--------|-----|-----------------------------------------|----------------------------|-----|--|----------|-----|
| KATADIANO | | ÁREA 09 | | | | | | | | | | | | |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ANDA | | | | | | | | | | | | | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | | | | | | | | | | | | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.09 | | | | | | | | | | | | | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | | | | | | | | | | | | | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | | | | | | | | | | | | | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | | | | | | | | | | | | | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | | | | | | | | | | | | | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | | | | | | | | | | | | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.09 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | | | | | | | | | | | | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | | | | | | | | | | | | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | | | | | | | | | | | | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | | | | | | | | | | | | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.02. En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | | | | | | | | | | | | | |
| <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Usos tras la actuación de dotación:</td> <td style="padding-right: 20px;">Vivienda</td> <td style="text-align: right;">1.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Garaje</td> <td style="text-align: right;">0.6</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Usos previos a la actuación de dotación</td> <td>Almacenes, anexos, cuadras</td> <td style="text-align: right;">0,8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Pajares.</td> <td style="text-align: right;">0,6</td> </tr> </table> | | | Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 | | Garaje | 0.6 | Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 | | Pajares. | 0,6 |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 | | | | | | | | | | | | |
| | Garaje | 0.6 | | | | | | | | | | | | |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 | | | | | | | | | | | | |
| | Pajares. | 0,6 | | | | | | | | | | | | |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | | | | | | | | | | | | |
| A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.09, incluyendo a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1 a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22 d.8 Equipamiento privado: religioso g.7 Equipamiento público: servicios públicos | | | | | | | | | | | | | | |

| KATADIANO | ÁREA 09 | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22</p> <p>d.8 Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo, KATADIANO.1</p> <p>g.7 Queda consolidado, sin perjuicio de que se pueda realizar en él las obras que sean precisas</p> | | | |
| <p>C. Parcelas sometidas a condiciones específicas</p> | | | |
| <p style="text-align: center;">Suelo calificado como servidumbre de uso público</p> <p>Tal como refleja el plano NOR 3.09 en la parcelas 143 del polígono 4 hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> | | | |
| <p style="text-align: center;">Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico</p> <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | |
| Pol. 4 junto a parcela 134: | KATADIANO.9 | Pol. 4 parcela 425 | KATADIANO.3 |
| Pol. 4 parcela 438 | KATADIANO.7 | Pol. 4 parcela 435 | KATADIANO.1 |
| <p>La presunción arqueológica de KATADIANO 1 afecta parcialmente a las parcelas 141, 143, 436 y 607. Estas mismas parcelas y parte de la parcela 428 quedan afectadas por el entorno de protección del conjunto de KATADIANO 1 y KATADIANO 3.</p> | | | |
| <p>D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</p> | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | |

| LUNA | ÁREA 10 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE LUNA |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.10 | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.10 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. Como se indica en el Artº 50.1.b) esta exigencia no se limita a las actuaciones de dotación que quedan delimitadas en el plano NOR 3.05, ya que esa delimitación sólo tiene como objetivo concretar los casos en que podría haber duda. En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.02. En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. | |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | |
| A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.10, incluyendo: a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1. d.8 Equipamiento privado: religioso. g.3 Equipamiento público: recreativo g.7 Equipamiento público: servicios públicos | |

| LUNA | | | | ÁREA 10 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|--------|---------|
| B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO: | | | | |
| A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1 d.8. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo, LUNA.1 | | | | |
| g.3. Equipamiento público. Recreativo Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: LUNA.6 | | | | |
| g.7. Queda consolidado, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean precisas para el uso del cementerio | | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | | |
| Parcelas vinculadas. | | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por cada uno de los pares las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa: | | | | |
| Parcelas 68 y 69; parcelas 84 y 85; parcelas 83 y 66; y parcelas 75 y 76. Todas del polígono 2 | | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | | |
| Tal como refleja el plano NOR 3.10 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220). | | | | |
| En las parcelas 72, 76 y 87 del polígono 2 | | | | |
| En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos. | | | | |
| Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación. | | | | |
| Esta cesión queda reflejada en plano NOR 3.10. La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. Las parcelas afectadas son las siguientes: | | | | |
| Polígono 2, parcela 4 | | | | |
| Polígono 2, parcelas 68 y 69 | | | | |
| Actuación de ejecución de dotaciones locales | | | | |
| La parcelas 64 (no urbanizable) y la parcela 67 (urbana) -ambas del polígono 2 quedan afectadas por una actuación de ejecución de sistemas locales, previsto para resolver el paso de vehículo de frente amplio por ese quiebro de la calle. Su ejecución se realiza tal como se recoge en el Artº 54 de la Normativa y el Art. 139 de la LSU. | | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección | | | | |
| Pol. 2 parcela 15 | LUNA.6 | Pol. 2 junto a la parcela 409: LUNA.7 | | |
| Pol. 2 parcela 65 | LUNA.2 | Pol. 2 parcela 82 | LUNA.8 | |
| Pol. 2 parcela 86 | LUNA.3 | Pol. 2 parcela 88 | LUNA.1 | |
| El entorno de protección de LUNA.1 afecta parcialmente a la parcela 87 | | | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | | | |
| En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno. | | | | |
| Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal. | | | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| SANTA EULALIA | | ÁREA 11 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE MARINDA | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.11 | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.11 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.11. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuerdas | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| SANTA EULALIA | | ÁREA 11 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.11, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>d.7 Equipamiento privado. Religioso.</p> <p>d.8 Equipamiento privado. Servicio público</p> <p>g.0. Equipamiento público. Genérico.</p> <p>g.3. Equipamiento público. Recreativo</p> <p>g.7. Equipamiento público. Servicio público</p> | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>d.7. Queda sometido al régimen de Protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: SANTA EULALIA 1.</p> <p>d.8. Queda consolidado.</p> <p>g.0. Edificabilidad 1m2/m2, ocupación máxima 100%, altura máxima B+I</p> <p>g.3. Queda consolidado en el volumen actual y sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: SANTA EULALIA.5</p> <p>g.7. Queda consolidado en el volumen actual y sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: SANTA EULALIA.4</p> | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | |
| <p>Tal como refleja el plano NOR 3.11 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220).</p> <p style="text-align: center;">En las parcelas 1144 y 1179 del polígono 3</p> <p>En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | |
| Pol. 1 parcela 790 | SANTA EULALIA.6 | Pol. 1 parcela 793 | SANTA EULALIA.3 |
| Pol. 1 parcela 794 | SANTA EULALIA.1 | La zona de presunción arqueológica y el entorno de protección de SANTA EULALIA.1 afecta a la parcela 211 del Pol. 1 | |
| Pol. 1 parcela 795 | SANTA EULALIA.2 | | |
| Pol. 3 parcela 1196 | SANTA EULALIA.4 | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | |

| SENDADIANO | ÁREA 12 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE SENDADIANO | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.12 | | |
| Calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.12 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por la urbanización (Actuaciones Integradas AI-12.1 y AI-12.2) Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar.</u> | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.12. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| SENDADIANO | | | | ÁREA 12 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------|---------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.12, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22</p> <p>d.8 Equipamiento privado: religioso</p> <p>g.0 Equipamiento público: genérico</p> <p>g.7 Equipamiento público: servicio público</p> | | | | |
| <p>Las características de la ordenación de la Actuaciones Integrada AI-12.1 y AI12-2 quedan establecidas en las correspondientes fichas del Anexo III de esta Normativa</p> | | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22</p> <p>d.8. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo SENDADIANO.1</p> <p>g.0. Identificado con el n.1, queda consolidada la edificación actual.</p> <p>g.0. Identificado con el n.2, queda consolidada la edificación actual.</p> <p>g.7. Queda consolidado, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean precisas para el uso del cementerio.</p> | | | | |
| <p>C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS</p> | | | | |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | | | |
| <p>Tal como refleja el plano NOR 3.10 en la parcela 1113 del polígono hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220); en el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> | | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | | |
| <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | | |
| <p>Pol. 3 junto a la parcela 1101: SENDADIANO.6</p> | | | | |
| Pol. 3 parcela 1106 | SENDADIANO.8 | Pol. 3 parcela 1108 | SENDADIANO.1 | |
| <p>Las parcelas 1107, 1128, 1178 y 1189, todas del pol. 3 quedan afectadas por el entorno de protección de SENDADIANO.1</p> | | | | |
| <p>Pol. 3 junto a la parcela 1109: SENDADIANO.7</p> | | | | |
| Pol. 3 parcela 1151 | SENDADIANO.1 | Pol. 3 parcela 778 | SENDADIANO.4 | |
| <p>Las parcelas 1097, 1098, 1099, 1182, 1183 y 1184 todas del pol. 3 quedan afectadas por el área de presunción arqueológica SENDADIANO.9</p> | | | | |
| Parcelas vinculadas. | | | | |
| <p>Las parcelas 1122 y 1123 del polígono 3 quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por las dos parcelas las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa</p> | | | | |
| <p>D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</p> | | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> | | | | |
| <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | | |
| <p>En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, los propietarios de la unidad de ejecución realizarán la urbanización completa de toda la superficie que resulte de dominio y uso público y, en su caso, el refuerzo de las infraestructuras que se haya contemplado en el Programa de actuación urbanizadora de la correspondiente Actuación Integrada</p> | | | | |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| URBINA BASABE | | ÁREA 13 |
| NÚCLEO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE MARINDA | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.13 | | |
| La calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 / D2: Equipamiento religioso / Cultural | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.13 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiriera la condición de solar.</u> Como se indica en el Artº 50.1.b) esta exigencia no se limita a las actuaciones de dotación que quedan delimitadas en el plano NOR 3.05, ya que esa delimitación sólo tiene como objetido concretar los casos en que podría haber duda. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.13. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| URBINA BASABE | | ÁREA 13 |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.13, incluyendo: a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1. g.7 y g.8 Equipamiento público: religioso y cultural.</p> | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO: A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1 g.7 y g.8 Equipamiento público: religioso y cultural. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: URBINA BASABE.1</p> | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | |
| Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección | | |
| Pol. 3 parcela 1151 | URBINA BASABE.1 | Las parcelas 316 y 1150 del polígono 3 quedan afectadas parcialmente por el entorno de protección de URBINA BASABE.1 |
| Pol. 3 parcela 1155 y 1156 | URBINA BASABE.2 | |
| Pol. 3 parcela 1147 | URBINA BASABE.3 | |
| Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación. | | |
| Esta cesión queda reflejada en el plano NOR 3.11. La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; Las parcela afectada es la 1157 del polígono. 3. | | |
| Parcelas vinculadas | | |
| Las parcelas 1148 y 1149 del polígono 3 quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por las dos parcelas las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | |
| En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno. | | |
| Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal. | | |

| URBINA EZA | | ÁREA 14 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE URBINA EZA | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.14 | | |
| La calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.14 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.14. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuerdas | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| URBINA EZA | | | | ÁREA 14 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|---------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.14, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22</p> <p>d.8. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: URBINA EZA.1,</p> <p>g.0. Edificabilidad 0,5 m2/m2, altura máxima baja más una; en todo caso, como parte de ese suelo puede quedar incluir en un Monte de Utilidad Pública 414-2, antes de cualquier actuación debe ser sometido a informe vinculante del Organismo Forestal competente de Diputación. En cualquier caso deberá conservarse los ejemplares de fresnos centenarios (<i>Fraxinus excelsior</i>) existente en esa parcela.</p> | | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22</p> | | | | |
| <p>C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS</p> | | | | |
| <p style="text-align: center;">Suelo calificado como servidumbre de uso público</p> <p>Tal como refleja el plano NOR 3.15 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220).</p> <p style="text-align: center;">En las parcelas 501,1173 y 1174 del polígono 4</p> <p>En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> | | | | |
| <p style="text-align: center;">Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico</p> <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | | |
| <p>Pol. 4 parcela 63 no puede abrir acceso a la parcela en la zona ocupada por el lavadero (URBINA EZA.3).</p> | | | | |
| Pol. 4 parcela 176 | URBINA EZA.2 | Pol. 4 parcela 178 | URBINA EZA.1 | |
| <p>Pol. 4 parcela 177. La protección de la fuente -abrevadero (URBINA EZA.4) se extiende al muro de cierre que acoge este elemento.</p> | | | | |
| <p>Las parcelas 175, 176, 177 y 179 , quedan afectada parcialmente por la zona de presunción arqueológica y el entorno de protección de la iglesia (URBINA EZA.1)</p> | | | | |
| <p style="text-align: center;">Parcelas vinculadas.</p> <p>Esta cesión queda reflejada en el plano NOR 3.14. La cesión se realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. Las parcelas afectadas son las siguientes:</p> <p style="text-align: center;">Parcelas 170 y 626 del polígono 4.</p> <p style="text-align: center;">Parcelas 175 y 176 del polígono 4.</p> | | | | |
| <p>D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</p> | | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> | | | | |
| <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| URIBARRI KUARTANGO | | ÁREA 15 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE URIBARRI KUARTANGO | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.15 | | |
| La calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.15 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.15. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | | |
| | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | | |
| | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|
| URIBARRI KUARTANGO | | ÁREA 15 |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.15, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>d.7. Equipamiento privado: servicios públicos</p> <p>d.8. Equipamiento privado: religioso</p> | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> <p>d.7. Queda consolidado, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean precisas para el uso del cementerio.</p> <p>d.8. Queda sometido el régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: URBINA EZA.1,</p> | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | |
| <p>Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico</p> <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | |
| Pol. 1 parcela 731 URIBARRI.1 | Pol. 1 parcela 735 URIBARRI.2 | |
| Pol. 1 parcela 16 URIBARRI-.3 | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | |

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|
| VILLAMANCA | | | ÁREA 16 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE MARINDA | | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.16 | | | |
| La calificación global predominante | A.1 Residencial de asentamientos antiguos rurales | | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.1 Equipamiento religioso y D.7 Servicios públicos | | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico | | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.16 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.16. | | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | | |
| Usos tras la actuación de dotación: Vivienda 1.0 Garaje 0.6 | | | |
| Usos previos a la actuación de dotación Almacenes, anexos, cuerdas 0,8 Pajares. 0,6 | | | |
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | | |

| VILLAMANCA | | | ÁREA 16 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| <p>A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.16, incluyendo:</p> <p>a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1</p> <p>d.8 Equipamiento privado. Queda sometido al régimen de protección establecido en la ficha correspondiente del Catálogo: VILLAMANCA.1</p> <p>g.7 Equipamiento público: queda consolidado sin perjuicio de la posibilidad de realizar las obras de conservación y ornato que sean convenientes.</p> | | | |
| <p>B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO:</p> <p>A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1</p> | | | |
| <p>C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS</p> | | | |
| <p style="text-align: center;">Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico</p> <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | |
| Pol. 1 parcela 813 | VILLAMANCA.1 | Las parcelas 321 y 726 quedan parcialmente afectadas por la zona de preservación arqueológica y entorno de protección de VILLAMANCA 1 | |
| Pol. 1 parcela 728 | VILLAMANCA.2 | | |
| Pol. 1 sobre lindero de la parcela 329: VILLAMANCA.3 | | | |
| <p style="text-align: center;">Suelo calificado como servidumbre de uso público</p> <p>Tal como refleja el plano NOR 3.17B.1 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220).</p> <p style="text-align: center;">En las parcelas 311, 411 y 456 del polígono 4.</p> <p>En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> | | | |
| <p style="text-align: center;">Parcelas vinculadas</p> <p>Las parcelas 190 y 727 del polígono 1 quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por las dos parcelas las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa</p> | | | |
| <p style="text-align: center;">Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación.</p> <p>Esta cesión queda reflejada en el plano NOR 3.16. La cesión ser realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. Las parcelas afectadas son las número 323 y 727</p> | | | |
| <p>D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</p> | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ZUHATZU KUARTANGO | | ÁREA 17A |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ZUHATZU KUARTANGO | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del área en que predomina la edificación aislada, con una zona menos extensa de viviendas adosadas, y . Para el suelo urbano no consolidado por la urbanización se mantiene el uso global A.2. Residencial. Edificación de bajo desarrollo; el Plan remite la ordenación de este suelo al correspondiente Plan Especial. | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.17 | | |
| Calificación global predominante | A.2 Residencial. Edificación de bajo desarrollo | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera E.30 Red ferroviaria | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.0 Equipamiento genérico (n. 1 en el plano) G.6. Servicios sociales (n. 8 en el plano) | |
| | Sistema General de Infraestructuras H.3 De producción suministro de energía eléctrica | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en los planos de la serie NOR 3.17A.2 y NOR 3.17B.2 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por la urbanización (ámbito del Plan Especial) Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización se delimita un ámbito cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse mediante un Plan Especial; las determinaciones estructurales de este ámbito y las condiciones que ha de cumplir este Plan quedan recogidas en el apartado 2.C de esta ficha. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.17. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuadras | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |
| En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, los propietarios tendrán derecho al 85% de la edificabilidad | | |

| ZUHATZU KUARTANGO | ÁREA 17A | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----|---|--------------------------------------------------|-----|---|--------------------------------------------------|-----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|--------------------------------------------------|
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. DETERMINACIONES Y CONDICIONES QUE HA DE CUMPLIR EL PLAN ESPECIAL | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.1. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edificabilidad urbanística: 0,40 m2 techo/m2 bruto (652.80 m2) Uso característico: a.22. Vivienda en edificación aislada Usos compatibles: c.0. Terciario hasta el 50% de la edificabilidad Nº máximo de viviendas: 4 Plazo para la aprobación del Plan Especial: 8 años | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.2. Otras condiciones que ha de cumplir el Plan Especial | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Se recomienda tramitar simultánea y coordinadamente este Plan Especial y el Plan Parcial del Sector SR-2. En caso de que el Plan Especial se tramitase con anterioridad al Plan Parcial deberá incluir la siguiente documentación y determinaciones: -adjuntará un Avance del Plan Parcial del Sector SR-1 -la memoria deberá justificar que la ordenación del Plan Especial es compatible con las previsiones del Avance del Plan Parcial -establecerá como condiciones del viario y de las infraestructuras las determinaciones necesarias para el futuro desarrollo y ejecución del Plan Parcial. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.17, incluyendo: a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1 a.21 Vivienda adosada, a la que se aplica la ordenanza ORD-21 a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22 g.0. Equipamiento público: genérico g.6. Equipamiento público: servicios sociales g.7. Equipamiento público: servicios públicos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Las características de la ordenación de la Actuación Integrada AI-17.1 quedan establecidas en la ficha correspondiente del Anexo III de esta Normativa | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO: A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1 A la Vivienda adosada (a.21), la ordenanza ORD-21 A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22 <u>Equipamientos públicos</u> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>Clave</th> <th>Identificación en plano</th> <th>Régimen aplicable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>g.0</td> <td>1</td> <td>Se consolida el volumen de la edificación actual</td> </tr> <tr> <td>g.6</td> <td>8</td> <td>Se consolida el volumen de la edificación actual</td> </tr> <tr> <td>g.7</td> <td>10</td> <td>Queda sometido el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del Catálogo: ZUHATZU.8</td> </tr> <tr> <td>g.7</td> <td>14</td> <td>Se consolida el volumen de la edificación actual</td> </tr> </tbody> </table> | | Clave | Identificación en plano | Régimen aplicable | g.0 | 1 | Se consolida el volumen de la edificación actual | g.6 | 8 | Se consolida el volumen de la edificación actual | g.7 | 10 | Queda sometido el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del Catálogo: ZUHATZU.8 | g.7 | 14 | Se consolida el volumen de la edificación actual |
| Clave | Identificación en plano | Régimen aplicable | | | | | | | | | | | | | | |
| g.0 | 1 | Se consolida el volumen de la edificación actual | | | | | | | | | | | | | | |
| g.6 | 8 | Se consolida el volumen de la edificación actual | | | | | | | | | | | | | | |
| g.7 | 10 | Queda sometido el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del Catálogo: ZUHATZU.8 | | | | | | | | | | | | | | |
| g.7 | 14 | Se consolida el volumen de la edificación actual | | | | | | | | | | | | | | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Parcelas vinculadas | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por cada uno de los pares las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa: 486 y 487 del polígono 4 488 y 665 del polígono 4 307, 642 y 643 del polígono 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ZUHATZU KUARTANGO | | | ÁREA 17A |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-----------|
| <p align="center">Cesión de suelo público en caso de actuación aisladas o de dotación.</p> <p>Esta cesión queda reflejada los planos de la serie NOR 3.17. La cesión se realizará siempre en caso de actuaciones de dotación, que suponen un aumento de edificabilidad; y en las actuaciones aisladas cuando se trata de obras de sustitución. Las parcelas afectadas son las siguientes (todas del polígono 4): 266, 268, 269, 307 a 310, 312, 344, 441, 447, 448, 454 a 457, 459</p> | | | |
| <p align="center">Parcelas afectadas por posible inundabilidad</p> <p>En las parcelas 312, 344, 345, 447, 448, 454, 566 y 457 del polígono 4 toda nueva edificación o ampliación de la actual debe situarse fuera de la zona inundable con periodo de retorno de 500 años, por tanto al norte y oeste de la línea reflejada en el plano NOR 17B.1. Excepcionalmente se podrá autorizar –previo informe favorable de URA- la construcción en la zona inundable, con la condición de que la edificación se sitúe a un cota no en el período de retorno de 500 años (551,75 m.).</p> | | | |
| <p align="center">Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico</p> <p>Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección</p> | | | |
| Pol. 1 parcela 621 | ZUHATZU.3 | Pol. 1 parcela 689 | ZUHATZU.8 |
| <p align="center">D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS</p> | | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | | |

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ZUHATZU KUARTANGO | | ÁREA 17B |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ZUHATZU KUARTANGO | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.17 | | |
| La calificación global predominante | A.2 Residencial de asentamientos antiguos rurales | |
| Otros usos globales presentes en el Área | Sistema General de Equipamiento comunitario privado D.8 Equipamiento religioso (identificado en plano con n. 1), fuera del Área 17B | |
| | Sistema General de Comunicaciones E.11 Carretera y E.12 Vías urbanas principales | |
| | Sistema General de Equipamiento comunitario público G.11. Servicios públicos (identificado en plan con nn. 11 y 12) fuera del Área 17B | |
| | Sistema General de Infraestructuras H.1. De abastecimiento de agua | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | |
| De acuerdo con lo reflejado en el plano NOR 3.17 en el área se distingue Suelo urbano consolidado por la urbanización Suelo urbano no consolidado por la urbanización (Actuación Integrada AI-17.1) Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| En el suelo urbano consolidado y en el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad; <u>en el supuesto de que la parcela no tenga la condición de solar</u> el propietario deberá efectuar las obras complementarias necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar. | | |
| En la ejecución de <u>todo el suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad</u> , atendiendo a las características del núcleo urbano, la cesión de dotaciones prevista en el Art. 6 del Decreto 123/2012, se monetizará de acuerdo con lo previsto en el Art. 7.3 de ese mismo decreto. | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: | | |
| En el suelo urbano consolidado el propietario tiene derecho al 100% de la edificabilidad que establece la ordenanza correspondiente a la calificación pormenorizada que le asigna el plano NOR 3.17. | | |
| En el suelo urbano no consolidado por aumento de edificabilidad ponderada, el propietario tiene derecho al 85% del aumento de la edificabilidad que permite el plan. Cuando ese aumento de edificabilidad ponderada se produce por cambio de uso, se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación: | | |
| Usos tras la actuación de dotación: | Vivienda | 1.0 |
| | Garaje | 0.6 |
| Usos previos a la actuación de dotación | Almacenes, anexos, cuerdas | 0,8 |
| | Pajares. | 0,6 |

| ZUHATZU KUARTANGO | ÁREA 17B | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Condiciones de financiación de las actuaciones en Sistemas Generales: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. | | | |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | |
| A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en el Plano NOR 3.17, incluyendo: | | | |
| a.1. Vivienda tradicional, a la que se aplica la ordenanza ORD-1 | | | |
| a.21 Vivienda adosada, a la que se aplica la ordenanza ORD-21 | | | |
| a.22 Vivienda en edificación aislada, a la que se aplica la ordenanza ORD-22 | | | |
| Equipamiento privado | | | |
| d.8. Religioso, identificado con el n. 1. Queda sometido el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del Catálogo: ZUHATZU.2 | | | |
| <u>Equipamientos públicos</u> | | | |
| Clave | Identificación en plano. | Régimen aplicable | |
| g.7 | 11 | Se consolida el volumen de la edificación actual | |
| g.7 | 12 | Se consolida el volumen de la edificación actual | |
| g.7 | 13 | Queda sometido el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del ZUHATZU.6: | |
| Las características de la ordenación de la Actuación Integrada AI-17.1 quedan establecidas en la ficha correspondiente del Anexo III de esta Normativa | | | |
| B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO: | | | |
| A la Vivienda tradicional (a.1) se aplican las condiciones establecida en la ordenanza ORD-1 | | | |
| A la Vivienda en edificación aislada (a.22), la ordenanza ORD-22 | | | |
| d.8. Religioso, identificado con el n. 1. Queda sometido el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del Catálogo: ZUHATZU.2 | | | |
| <u>Equipamientos públicos</u> | | | |
| Clave | Identificación en plano. | Régimen aplicable | |
| g.7 | 11 | Queda consolidado, sin perjuicio de la posibilidad de realizar las construcciones que sean precisas para el uso del cementerio | |
| g.7 | 12 | Se consolida el volumen de la edificación actual | |
| g.7 | 13 | Queda sometido el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del ZUHATZU.6: | |
| C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS | | | |
| Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico | | | |
| Las parcelas que se indican a continuación contienen edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección, o se sitúan en el entorno de edificios protegidos; en ambos casos quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en La Normativa de Protección | | | |
| Pol. 4 parcela 484 | ZUHATZU.6 | Pol. 4 parcela 487 | ZUHATZU.4 |
| Pol. 4 parcela 638 | ZUHATZU.2 | | |
| La parcelas 280, 493 y 496 del polígono 4 quedan parcialmente afectadas por la zona de presunción arqueológica de ZUHATZU.2; la parcela 496 queda también afectada por el entorno de protección de ese mismo edificio. | | | |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|
| ZUHATZU KUARTANGO | | ÁREA 17B |
| Suelo calificado como servidumbre de uso público | | |
| <p>Tal como refleja el plano NOR 3.17B.1 en las parcelas que se indican a continuación hay un suelo calificado como servidumbre de uso público (e.220).</p> | | |
| <p>En las parcelas 483. 646 y 665 del polígono 4.</p> | | |
| <p>En el Artº 83 se establece el régimen aplicable a esos suelos.</p> | | |
| Parcelas vinculadas. | | |
| <p>Las parcelas 190 y 727 del polígono 1 quedan vinculadas entre sí, aplicando al conjunto formado por las dos parcelas las condiciones que se establecen en el Art.82 de la Normativa.</p> | | |
| D. OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS | | |
| <p>En las parcelas de suelo urbano consolidado y de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad que no tengan la condición de solar, cualquier actuación deberá incluir las obras precisas para que la parcela adquiriera la condición de solar. En cualquier caso deberá reponer la urbanización contigua con las características de la urbanización existentes en el entorno.</p> | | |
| <p>Cuando el aumento de edificabilidad en actuaciones de dotación exija un refuerzo de las infraestructuras de los servicios urbanos, la propia actuación de dotación deberá hacerse cargo de este refuerzo, en las condiciones técnicas que se le indique en la concesión de la licencia municipal.</p> | | |
| <p>En el suelo urbano no consolidado por la urbanización, los propietarios de la unidad de ejecución realizarán la urbanización completa de toda la superficie que resulte de dominio y uso público y, en su caso, el refuerzo de las infraestructuras que se haya contemplado en el Programa de actuación urbanizadora de la correspondiente Actuación Integrada</p> | | |

| ZUHATZU KUARTANGO | | ÁREA 17SG | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|--------------------------------|---------------------------|---|---------------------------|---|---------------|---|---------------|---|---------------|---|------------------------|---|
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ZUHATZU KUARTANGO | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | |
| La ordenación plantea el mantenimiento del carácter del núcleo original, en que predomina la tipología tradicional, distinguiéndolo de las parcelas -situadas en la mayor parte de los casos- en la periferia en que se sitúan edificaciones aisladas de un carácter más convencional. Con este criterio se ordenan también unos suelos no consolidados clasificados ya como urbanos en el anterior planeamiento municipal | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.17 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calificación global predominante | Sistema General de Espacios Libres F.1 Parque urbano | | | | | | | | | | | | | | | |
| En el interior del Sistema General del Parque urbano se sitúan los siguientes equipamientos públicos | Sistema General de Equipamiento comunitario público <table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><u>Clave</u></th> <th style="text-align: left;"><u>identificación en plano</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G.0 Equipamiento genérico</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>G.0 Equipamiento genérico</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>G.4 Deportivo</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>G.4 Deportivo</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>G.5 Sanitario</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>G.6 Servicios sociales</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | | <u>Clave</u> | <u>identificación en plano</u> | G.0 Equipamiento genérico | 1 | G.0 Equipamiento genérico | 3 | G.4 Deportivo | 5 | G.4 Deportivo | 6 | G.5 Sanitario | 7 | G.6 Servicios sociales | 1 |
| <u>Clave</u> | <u>identificación en plano</u> | | | | | | | | | | | | | | | |
| G.0 Equipamiento genérico | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| G.0 Equipamiento genérico | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| G.4 Deportivo | 5 | | | | | | | | | | | | | | | |
| G.4 Deportivo | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| G.5 Sanitario | 7 | | | | | | | | | | | | | | | |
| G.6 Servicios sociales | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbano | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Se prevé la posible ampliación del sistema general de equipamientos con una ocupación máxima en planta de 1.000 m ² . En caso de ampliación de alguna de las edificaciones existentes, su altura máxima será la de la edificación ampliada; si se trata de una nueva edificación exenta y separada de las actuales, su altura máxima será de baja más una planta alta. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: queda reflejada en los planos NOR 3.17B.1 y NOR 3.17B.2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Equipamiento públicos | | | | | | | | | | | | | | | | |
| g.0. Genérico. Identificado en plano con los nn. 3 y 4. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| g.4. Deportivo. Identificado en plano con los nn. 5 y 6. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| g.5. Sanitario. Identificado en plano con el n. 7. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| g.9. Institucional. . Identificado en plano con el n. 15. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| b.1. Uso industrial común. Situado en la edificación identificada en plano con el n. 3. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO: | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quedan consolidados todos los edificios situados en el Parque urbano, con los usos que se reflejan en NOR 3.17B.1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| En la edificación identificada con el n. 3, se califica como <u>b.1 uso industrial común</u> una superficie de 1.934 m ² situada en la planta baja que se refleja en el plano NOR 17B.1. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Esa superficie se destinará industria manufacturera agraria, siendo compatible el uso c.0, terciario genérico hasta un máximo del 50% de la superficie total | | | | | | | | | | | | | | | | |

C. PARCELAS SOMETIDAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS**Afectadas por la Normativa de Protección del Patrimonio Histórico-Cultural**

En las parcelas que se indican a continuación se sitúan edificios o elementos incluidos en el Catálogo de protección quedan sometidas a las determinaciones establecidas para ellas en la Normativa de Protección

| Polígono y parcela | Identificación en catálogo | Identificación en plano NOR 17B.1 |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Pol. 4 parcela 314 | ZUHATZU.5 | n.6 |
| Pol. 4 parcela 484 | ZUHATZU.6 | n. 3 |
| Pol. 4 parcela 327 | ZUHATZU.1 | -- |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| ZUHATZU KUARTANGO | | SECTOR SR-1 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ZUHATZU KUARTANGO | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación mantiene la previsión de desarrollo de las actuales Normas Subsidiarias ajustando a delimitación del Sector de modo que se excluya el suelo de dominio público de la autopista A-68 y se incluyan unas zonas de suelo que las Normas clasificaban como urbanas pero que no disponen actualmente de los servicios urbanísticos necesarios (parcelas 560A, 569A, 762 y 763) | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.17A | | |
| La calificación global | A.2 Residencial de bajo desarrollo | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbanizable sectorizado | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| Deberá ordenarse mediante un Plan Parcial Promotor privado Sistema de actuación. Compensación Plazo para la elaboración del Plan Parcial: 8 años | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: Al propietario le corresponde el 85% de la edificabilidad ponderada del Sector. | | |
| CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General; no obstante si en el momento de la tramitación del Proyecto de Urbanización la Administración comprobare la necesidad de reforzar o ampliar algunos elementos del Sistema General de Infraestructuras, la promoción del Sector deberá costear esos refuerzos o ampliaciones de acuerdo con lo establecido en el Art. 25.2.c) de la LSU. | | |
| 3. OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES QUE HA DE CUMPLIR EL PLAN PARCIAL | | |
| A. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y USOS | | |
| a.1. Edificabilidad urbanística: 0,25 m2techo/m2 suelo bruto (8,426,75 m2) | | |
| a.2. Uso característico: a.22: vivienda en edificación aislada | | |
| a.3. Usos compatibles: | | |
| a.21: vivienda adosada hasta un 20% de la edificabilidad | | |
| c.0: usos terciarios, hasta un 10% de la edificabilidad | | |
| a.3. Número máximo de viviendas: | | |
| B. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES | | |
| El sistema local de espacios libres y el dotacional como mínimo cumplirán los estándares establecidos en el Art 79.2 de la LSU. La trama del viario debe dar continuidad a las calles del Área 17A que queda al oeste del Sector. El sistema local de espacios libres podrá utilizarse parcialmente para mejorar la calidad acústica del sector residencial, pero al menos el 50% de la superficie que exige el estándar legal de espacios libres deberá cumplir los objetivos de calidad acústica fijados por el Decreto 213/2013, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. | | |

C. CONDICIONES RELATIVAS A LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

De acuerdo con lo establecido en el art. 31,2 del citado Decreto 21372012, en el área acústica residencial situada en el Sector SR-1 deberán obtenerse respetarse los siguientes niveles de ruido: L_d y $L_e = 60$ dB y $L_n = 50$ dB

Para garantizar esos objetivos de calidad acústica, en el momento de elaborar el Plan Parcial deben tenerse en cuenta los últimos mapas de ruido de la AP-68, aprobados por la Administración competente, teniendo en cuenta también los Planes de Acción contra el ruido puestos en marcha.

El Plan Parcial deberá incorporar, de acuerdo con lo indicado en el Art. 40 del citado Decreto, las medidas que se proponen para la obtención del nivel de calidad acústica requerido; delimitará también el área acústica residencial, donde se cumplirán los objetivos de calidad acústica, pues parte del Sector deberá quedar como zona de servidumbre acústica de la Autopista AP-68.

De acuerdo con el art. 30. 3 del citado Decreto, el Ayuntamiento, antes de la aprobación inicial del Plan Parcial deberá remitirlo a la entidad titular de la Autopista para que emita el informe preceptivo.

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| ZUHATZU KUARTANGO | | SECTOR SR-2 |
| NÚCLEO URBANO | JUNTA ADMINISTRATIVA DE ZUHATZU KUARTANGO | |
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación mantiene la previsión de desarrollo de las actuales Normas Subsidiarias ajustando a delimitación del Sector de modo que se excluya el suelo de dominio público de la autopista A-68. | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.17A | | |
| La calificación global | A.2 Residencial de bajo desarrollo | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbanizable sectorizado | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| Deberá ordenarse mediante un Plan Parcial Promotor privado Sistema de actuación. Compensación Plazo para la elaboración del Plan Parcial: 8 años | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: Al propietario le corresponde el 85% de la edificabilidad ponderada del Sector. | | |
| CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General; no obstante si en el momento de la tramitación del Proyecto de Urbanización la Administración comprobare la necesidad de reforzar o ampliar algunos elementos del Sistema General de Infraestructuras, la promoción del Sector deberá costear esos refuerzos o ampliaciones de acuerdo con lo establecido en el Art. 25.2.c) de la LSU. | | |
| 3. OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES QUE HA DE CUMPLIR EL PLAN PARCIAL | | |
| A. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y USOS | | |
| a.1. Edificabilidad urbanística: 0,25 m ² techo/m ² suelo bruto (2.094,50 m ²) | | |
| a.2. Uso característico: a.22: vivienda en edificación aislada | | |
| a.3. Usos compatibles: | | |
| a.21: vivienda adosada hasta un 20% de la edificabilidad | | |
| c.0: usos terciarios, hasta un 10% de la edificabilidad | | |
| B. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES | | |
| La trama del viario del Sector debe conectar con la travesía de la A-3316 a través del ámbito del Plan Especial previsto en suelo urbano (parcela 697 del polígono 1). En consecuencia la aprobación del Plan Parcial debe ser posterior o simultáneo a la aprobación del Plan Especial. | | |
| El sistema local de espacios libres y el dotacional como mínimo cumplirán los estándares establecidos en el Art 79.2 de la LSU. El sistema local de espacios libres podrá utilizarse parcialmente para mejorar la calidad acústica del sector residencial, pero al menos el 50% de la superficie que exige el estándar legal de espacios libres deberá cumplir los objetivos de calidad acústica fijados por el Decreto 213/2013, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. | | |

C. CONDICIONES RELATIVAS A LOS OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

De acuerdo con lo establecido en el art. 31,2 del citado Decreto 21372012, en el área acústica residencial situada en el Sector SR-1 deberán obtenerse respetarse los siguientes niveles de ruido: L_d y $L_e = 60$ dB y $L_n = 50$ dB

Para garantizar esos objetivos de calidad acústica, en el momento de elaborar el Plan Parcial deben tenerse en cuenta los últimos mapas de ruido de la AP-68, aprobados por la Administración competente, teniendo en cuenta también los Planes de Acción contra el ruido puestos en marcha.

El Plan Parcial deberá incorporar, de acuerdo con lo indicado en el Art. 40 del citado Decreto, las medidas que se proponen para la obtención del nivel de calidad acústica requerido; delimitará también el área acústica residencial, donde se cumplirán los objetivos de calidad acústica, pues parte del Sector deberá quedar como zona de servidumbre acústica de la Autopista AP-68.

De acuerdo con el art. 30. 3 del citado Decreto, el Ayuntamiento, antes de la aprobación inicial del Plan Parcial deberá remitirlo a la entidad titular de la Autopista para que emita el informe preceptivo.

D. CUMPLIMIENTO DEL PST DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

Parte del ámbito del Sector queda situado en zona inundable con periodo de retorno entre 100 y 500 años, en consecuencia, de acuerdo con lo establecido en el apartado E.2.4 de la Normativa del PTS de Ríos y arroyos, en esa zona la edificación deberá situarse a cota no inundable en el periodo de retorno de 500 años (551,75 m.).

La modificación de la topografía que suponga el cumplimiento de las condiciones establecidas en los dos apartados anteriores (3.C y D), y la ordenación resultante deberá ser informada favorablemente por URA.

| KUARTANGO | | SECTOR 18 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN | | |
| La ordenación prevé un pequeño polígono industrial que pueda acoger talleres y otras actividades productivas promovidas por los vecinos del valle. | | |
| 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL | | |
| A. CALIFICACIÓN GLOBAL queda reflejada en el plano NOR 2.18 | | |
| La calificación global | B. INDUSTRIAL | |
| B. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo urbanizable sectorizado | | |
| RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | | |
| Deberá ordenarse mediante un Plan Parcial Promotor privado Sistema de actuación. Compensación Plazo para la elaboración del Plan Parcial: 8 años | | |
| RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD: Al propietario le corresponde el 85% de la edificabilidad ponderada del Sector. | | |
| CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES: en esta área no se incluye con cargo a ella ningún Sistema General. No obstante la promoción del Sector deberá hacerse cargo de la conexión con las infraestructuras exteriores o, en el caso del saneamiento su solución autónoma, obtenidos los permisos correspondientes. | | |
| 3. OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES QUE HA DE CUMPLIR EL PLAN PARCIAL | | |
| A. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y USOS | | |
| a.1. Edificabilidad urbanística: 22.481,10 m ² (equivale a 0,30 m ² techo/m ² suelo bruto) | | |
| a.2. Uso característico: b.1: industria común.: vivienda en edificación aislada | | |
| a.3. Usos compatibles: | | |
| c.0: Terciario genérico adosada hasta un 40% de la edificabilidad. | | |
| B. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES | | |
| El viario principal se situará sobre el camino a Tortura, quedando urbanizado en todo el ámbito del Sector, el Plan Parcial resolverá el acceso a las parcelas previstas, incluyendo los viarios que considere necesarios. | | |
| El sistema local de espacios libres como mínimo cumplirá el estándar establecido en el Art. 79.3 de la LDU. Parte de ella podrá situarse en la zona de servidumbre del regato que discurre por el ámbito del Sector (5 m a cada lado, de acuerdo con el Reglamento del Dominio Hidráulico), ya que ese suelo deberá quedar en esta natural o ser revegetado. | | |

ANEXO II
ORDENANZAS DE LAS SUBZONAS RESIDENCIALES

| ORD 1 - EDIFICACIÓN TRADICIONAL | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| La edificación tradicional puede estar formada por una única edificación o por dos edificaciones, una principal y otra auxiliar, anexa o separada de la principal. | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | |
| Las condiciones que se establecen en este apartado son aplicables al suelo urbano consolidado y al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad. No se aplicarán al suelo urbano no consolidado por la urbanización, que deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en la ficha urbanística de la correspondiente Actuación Integrada | | |
| Parcela mínima edificable | 240 m ² y 10m de frente de parcela Quedan consolidadas las edificaciones existentes en las parcelas que no cumplen esas condiciones | |
| Superficie mínima de las parcelas resultantes de la segregación de una parcela actual | 600 m ² de superficie y 15 m de frente de parcela Si la parcela original está edificada, tras la segregación la parcela en que queda la edificación deberá mantener una superficie tal que la edificación existente respete la edificabilidad general establecida por esta ordenanza | |
| CONDICIONES DE FORMA | | |
| EDIFICABILIDAD Se establece en función de la superficie de la parcela | Superficie de parcelas | edificabilidad |
| | < 500 m ² | 250 m ² de techo |
| | Entre 500 y 1600 m ² | 0,5 m ² techo/ m ² suelo |
| | Entre 1600 y 2000 | 800 m ² de techo |
| | > 2000 m ² | 0,4 m ² techo/ m ² suelo |
| OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA Se aplica al conjunto de la edificación principal y la auxiliar | Parcelas | Ocupación de parcela |
| | < 500 m ² | 200 m ² |
| | Entre 500 y 1600 m ² | 40% |
| | Entre 500 y 1600 m ² | 640 m ² |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL B+I+ BC 8.50 m | Altura máxima de las distintas plantas | Baja: B 4,0 m |
| | | Planta alta: I 3.20 m |
| | | Bajocubierta: BC 1,60 m |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR | La edificación auxiliar tendrá una única planta, con una altura máxima de 4 m. | |
| Las edificaciones situadas en las parcelas ya construidas cuya edificabilidad u ocupación en planta supere las establecidas por esta ordenanza quedan consolidada. No obstante, en caso de sustitución deberán ajustarse a las condiciones generales de la ordenanza | | |
| CONDICIONES DE USO | | |
| Uso característico | a.1 vivienda tradicional | |
| Usos compatibles | Los usos compatibles quedan establecidos en el Artº 33.2, a las edificaciones destinadas a los usos asimilados que se recogen en el Artº 17.11 serán de aplicación las condiciones de forma que establecen en el anterior apartado. Los almacenes agrícolas que se sitúen en parcelas en las que existe otra edificación destinada a vivienda, no podrán superar una superficie en planta de 250 m ² | |

| ORD 1 - EDIFICACIÓN TRADICIONAL | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| En las edificaciones existentes | Podrá disponerse un número de viviendas igual al cociente por defecto de la superficie total construida (descontando garajes) entre 90 m ² . En todo caso la parcela deberá proporcionar (en el interior de la edificación o en la parcela libre) una plaza de aparcamiento por vivienda. | |
| En nuevas edificaciones, el número de viviendas se establece en función de la superficie de la parcela | Superficie de la parcela | Número de viviendas |
| | Menor a 1.000 m ² | Una vivienda |
| | 1.000 m ² o mayor | Edificación con dos viviendas |
| | 1.200 m ² o mayor | Edificación con tres viviendas |
| Transformación en viviendas de almacenes, anexos, pajares o cuadras. | 1.500 m ² o mayor | Edificación con cuatro viviendas |
| | Las edificaciones existentes en parcelas que cumplen la condición de parcela mínima pueden recibir el uso de vivienda. a) Cuando esa edificación está adosada a la edificación principal, el número de viviendas que puede alojar el conjunto de la edificación se rige por la regla general. b) Si la edificación está aislada deberá disponer de una superficie mínima de 50 m ² . La segregación de parcela y la ampliación de la edificación existente se rige por al condiciones establecidas con carácter general en esta ordenanza | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | |
| Serán aplicables a las edificaciones de las parcelas en que se implanta el uso residencial característico de esta subzona (a.1. Vivienda tradicional) | | |
| Volúmenes edificatorios | | |
| Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona. La edificación auxiliar | | |
| Cubiertas | | |
| La cubierta se dispondrá con una pendiente máxima del 35%. Podrá disponerse a 2, 3 y 4 aguas. En caso de disponer hastial este se situará sobre la fachada principal, que será aquella en la se sitúe la entrada a la edificación. En el caso de sustitución de cubiertas existentes, se mantendrá la solución actual respecto al número y disposición de las aguas, permitiéndose sólo pequeñas modificaciones cuando lo aconseje la experiencia. No se permiten las cubiertas planas, salvo en aquellos cuerpos anexos de una única altura que ahora existan y que se podrán mantener. El vuelo del alero respecto de cualquier fachada será entre 60-100 cm, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m. En cuanto a los materiales de la cubierta, esta se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como la pizarra, las placas de fibrocemento, asfálticos, chapas metálicas, etc. En elementos de pequeña superficie (miradores, vuelos) podrá utilizarse materiales nobles como el cobre para su cubrición. Se permitirán las losas de hormigón con un canto máximo de 15 cm y los que se sostengan con entrevigados de madera pero no se permitirán la imitación de madera, ni los tableros de conglomerado o materiales análogos. Se permitirán las instalaciones de sistemas de captación de energías alternativas (ej. energía solar) en la cubierta. El solicitante propondrá, junto con los datos técnicos y funcionales de la instalación, una ubicación (adecuadamente grafiada), pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo y exigir medidas para disminuir el impacto visual de la misma. | | |

| |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ORD 1 - EDIFICACIÓN TRADICIONAL |
| Mansardas y buhardillas |
| En las cubiertas de los edificios queda prohibida la construcción de mansardas y buhardillas. No obstante, se consolidan las existentes. |
| Lumbreras |
| Se permitirá la disposición de lumbreras o ventanas sobre la cubierta en las siguientes condiciones: Cada una de las lumbreras o ventanas, siempre que su superficie no supere el 5% de la superficie del faldón en el que se sitúan. La dimensión de cada una de ellas no será mayor de 1 m ² . La distancia de una a otra será al menos de 100 cm y se guardará esta misma distancia de los aleros, cunbreras y limatesas. La cara superior de las ventanas sobre la cubierta no podrá elevarse por encima de 20 cm sobre el plano de la cubierta. |
| Composición de la fachada |
| La composición de fachada es libre, pero unitaria, incluyendo también las fachadas laterales en las que deben disponerse huecos de características similares a la de la fachada principal; en la posterior se situarán preferentemente la cocina y lavadero. La apertura de nuevos huecos en las edificaciones existentes se hará de modo que la fachada resultante queda adecuadamente compuesta. |
| Materiales de la fachada |
| No se establecen especiales condiciones en cuanto a materiales de fachada, siempre que respondan a las condiciones del entorno. Se tenderá a acabados con colores suaves. En caso de utilizar bloques cerámicos o de hormigón para los cerramientos, deberá recibirse con un revoco coloreado en masa, en tonos claros. En este sentido se recomiendan los materiales tradicionales, en los paramentos exteriores se evitarán los acabados impropios de una edificación residencial o que desentonen del entorno en que se sitúan. En ningún caso se permitan acabados provisionales en espera de ampliaciones o cambios de uso. Toda la carpintería, incluida la de los garajes será de calidad similar. Se exigirá que todos los elementos de la carpintería (incluidas persianas y todo tipo de perfiles vistos) dispongan del mismo acabado en cuanto a textura y color. En el caso de que existan tendederos en fachadas exteriores, estos se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio. Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento. |
| Cuerpos salientes |
| Se aplicarán las condiciones generales establecidas en el Art. 101 de la Normativa, con las limitaciones que se indican a continuación. Se prohíben los cuerpos volados cerrados. Se permitirá la construcción de vuelos abiertos siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno aunque como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 40% de la longitud total de las fachadas, pudiéndose repartir por todas ellas, sin que se supere en ninguna de las fachadas el 80% de su frente. Se permitirán vuelos abiertos o balcones, con un saliente máximo de 1,00 m. desde la línea de fachada. |
| Retranqueos |
| Se permiten siempre que se respeten las siguientes condiciones: Se mantendrá la forma rectangular de la cubierta. Los retranqueos no desfigurarán el paralelepípedo que forma la edificación principal. En todo caso, se respetarán las aristas del volumen de la edificación principal, bien manteniendo en ese lugar el cerramiento de fachada, o situando en la arista un pilar. Cierres de parcela. Serán macizos hasta una altura de 1 m que, opcionalmente, opcionalmente se podrá completar con el cierre vegetal hasta 2m. |

ORD 1 - EDIFICACIÓN TRADICIONAL

En el suelo urbano consolidado, las parcelas mantendrán su carácter actual, con o sin cerramiento. Las parcelas que tengan cerramiento mantendrán los existentes: en cuanto a su altura y material en cada uno de sus lados.

En el suelo urbano no consolidado los cierres podrán ser macizos, mixtos o ligeros y no podrán superar los 2 m de altura.

Urbanización del interior de la parcela

Deberán respetarse las características que actualmente se disponen manteniendo la proporción de vegetación (ya sea césped o plantas) y pavimento.

En el caso de urbanizaciones de interiores de parcelas nuevas se respetará un máximo de pavimento del 100 m² de la parcela libre resultante. En el caso en el que la edificación sobre rasante disponga de una planta inferior que sobre rasante actúe de parcela libre se podrá pavimentar el total de la superficie de esa planta inferior sobre rasante.

| ORD 21 - VIVIENDA ADOSADA | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Estas ordenanzas son aplicables a las viviendas adosadas situadas en la zona oeste de Zuhatzu | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| Las parcelas reflejadas en los planos son mínimas y obligatorias | | | |
| Se permite la agregación de parcelas contiguas, pero sin que esto permita modificar la composición seriada de la edificación, tal como se establece en las condiciones de forma | | | |
| CONDICIONES DE FORMA | | | |
| EDIFICABILIDAD | 0,5 m ² / m ² | | |
| OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA | 50% | | |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | Altura máxima de las distintas plantas | Baja: | B 4 m |
| B+I 8.50 m | | Planta alta: | I 3.20 |
| <p>Las parcelas cuya edificación no alcance la edificabilidad máxima permitida de 0,5 m²/ m², podrán ampliarse mediante la construcción de un anexo de una sola planta, adosado o no a la edificación principal, situado en la parcela libre que queda tras la fachada trasera de la vivienda.</p> <p>Las obras de reforma que se realicen en las viviendas existentes deberán mantener la unidad compositiva, de material fachada y cubierta con las viviendas en la misma hilera de adosadas.</p> <p>En caso de que se agreguen dos parcelas contiguas, se mantendrá la composición exterior de la fachada, sin perjuicio de la eliminación de una de las puertas de acceso sustituyéndola por una ventana.</p> | | | |
| CONDICIONES DE USO | | | |
| Uso característico | a.2 vivienda adosada | | |
| Usos compatibles | Los usos compatibles quedan establecidos en el art. Artº 33.3, a las edificaciones destinadas a estos usos serán de aplicación las condiciones de forma que establecen en el anterior apartado. | | |
| Uso previsto vivienda, se permiten también los usos establecidos en la Normativa General como compatibles con el uso residencial | | | |

| ORD 22 - EDIFICACIÓN AISLADA | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| En estas edificaciones pueden alojarse una o dos viviendas, que pueden tener manifestación en el exterior mediante la distribución de la parcela libre y dos accesos desde el espacio público. | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | |
| Las condiciones que se establecen en este apartado son aplicables al suelo urbano consolidado y al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad. No se aplicarán al suelo urbano no consolidado por la urbanización, que deberán cumplir las condiciones particulares establecidas en la ficha urbanística de la correspondiente Actuación Integrada | | |
| Parcela mínima edificable | 240 m ² y 10m de frente de parcela Quedan consolidadas las edificaciones existentes en las parcelas que no cumplen esas condiciones | |
| Superficie mínima de las parcelas resultantes de la segregación de una parcela actual | 600 m ² de superficie y 15 m de frente de parcela Si la parcela original está edificada, tras la segregación la parcela en que queda la edificación deberá mantener una superficie tal que la edificación existente respete la edificabilidad general establecida por esta ordenanza | |
| CONDICIONES DE FORMA | | |
| EDIFICABILIDAD Se establece en función de la superficie de la parcela | Superficie de parcelas | edificabilidad |
| | < 500 m ² | 250 m ² de techo |
| | Entre 500 y 1600 m ² | 0,5 m ² techo/ m ² suelo |
| | Entre 1600 y 2000 | 800 m ² de techo |
| | > 2000 m ² | 0,4 m ² techo/ m ² suelo |
| OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA Se establece en función de la superficie de parcela | Parcelas | Ocupación de parcela |
| | < 500 m ² | 200 m ² |
| | Entre 500 y 1600 m ² | 40% |
| | Entre 500 y 1600 m ² | 640 m ² |
| | > 2000 m ² | 32% |
| ALTURA DE LA EDIFICACIÓN B+I 8.50 m | Altura máxima de las distintas plantas | Baja: B 4 m Planta alta: I 3.20 |
| Las edificaciones situadas en las parcelas ya construidas cuya edificabilidad u ocupación en planta supere las establecidas por esta ordenanza quedan consolidadas. No obstante, en caso de sustitución deberán ajustarse a las condiciones generales de la ordenanza | | |
| CONDICIONES DE USO | | |
| Uso característico | a.21 vivienda en edificación aislada | |
| Usos compatibles | Los usos compatibles quedan establecidos en el Artº 33.3, a las edificaciones destinadas a estos usos serán de aplicación las condiciones de forma que establecen en el anterior apartado. | |
| En las edificaciones existentes | Podrá disponerse un número de viviendas igual al cociente por defecto de la superficie total construida (descontando garajes) entre 90 m ² . En todo caso la parcela deberá proporcionar (en el interior de la edificación o en la parcela libre) una plaza de aparcamiento por vivienda. | |

| ORD 22 - EDIFICACIÓN AISLADA | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| En nuevas edificaciones, el número de viviendas se establece en función de la superficie de la parcela | Superficie de la parcela | Número máximo de viviendas |
| | hasta 800 m ² | 1 |
| | Mayor de 800 m ² | 2 |
| | Mayor de 1.200 m ² | 3 |
| | Mayor de 1.600 m ² | 4 |
| Transformación en viviendas de almacenes, anexos, pajares o cuadras. | <p>Las edificaciones existentes en parcelas que cumplen la condición de parcela mínima pueden recibir el uso de vivienda.</p> <p>a) Cuando esa edificación está adosada a la edificación principal, el número de vivienda que puede alojar el conjunto de la edificación se rige por la regla general.</p> <p>b) Si la edificación está aislada deberá disponer de una superficie mínima de 50 m².</p> <p>La segregación de parcela y la ampliación de la edificación existente se rige por al condiciones establecidas con carácter general en esta ordenanza</p> | |

| Actuación integrada | | AI-1.1 | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Localización | | ANDA | |
| CONDICIONES GENERALES | | | |
| Área de suelo urbano | | A-1 | |
| Clase y categoría de suelo | | Urbano no consolidado | |
| Superficie total de la Actuación | | 2950,50 m ² | |
| Parcelación actual | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono 4 | Parcelas | 394 |
| Parcelación resultante | | | |
| Parcela privada resultante | | Superficie | |
| | | 2684,00 m ² | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | 2684,00 m ² | |
| Uso característico de la Actuación Integrada | | a.3 Vivienda edificación | |
| Edificabilidad | | | |
| Edificabilidad física sobre rasante | | 1342,00 m ² | |
| Edificabilidad física total | | 1342,00 m ² | |
| Edificabilidad urbanística | | 1342,00 m ² | |
| Edificabilidad ponderada | | Coeficiente de ponderación | Edificabilidad ponderada |
| Edificación aislada | 1342,00 m ² | 1,4 | 1878,80 m ² |
| parcela | 2684,00 m ² | 0,14 | 375,76 m ² |
| Edificabilidad ponderada total de la actuación | | 2254,56 m ² | |
| Edificabilidad urbanística media de la actuación | | 0,764 | |
| Estándares | | | |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie actuación | 442,58 m ² |
| Otras dotaciones públicas locales | 1/5 | de la edificabilidad urbanística total | 268,40 m ² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edific. Urbanística sobre rasante (reside | 18 |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda o cada 100 m2 | 13 árboles |
| Atendiendo a las características el área urbana en que se sitúa esta actuación integrada los estándares correspondientes a sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. Se deberá conseguir al menos 18 aparcamientos dentro de parcela privada. Se deberán plantar 13 árboles en alguna zona verde que se acuerde con el Ayuntamiento. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | |
| La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | |
| Condiciones del proyecto de reparcelación | La parcela prevista es básica y podrá subdividirse en dos parcelas que deberán tener una superficie mínima de 600 m ² ; en este caso, para la distribución de las viviendas entre las dos parcelas se tendrán en cuenta las siguientes condiciones: la parcela menor de 800 m ² podrá albergar 2 viviendas; las parcelas entre 800 m ² y 1.100 m ² podrán albergar 3 viviendas; y en las parcelas de más de 1.100 m ² se podrán albergar 4 viviendas; si la parcela dispone de 1.350 m ² o más podrá albergar 5 viviendas. | | |
| Condiciones del proyecto de urbanización | El viario resultante se urbanizará como viario de coexistencia. | | |
| CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN | | | |
| Las establecidas en ORD-3 Vivienda edificación aislada | | | |
| Se dispondrá un máximo de edificios, aunque esto suponga que en alguna de las parcelas haya más de dos edificios | | | |
| CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO | | | |
| | uso pormenorizado | nº de | nº aparcamientos |
| parcela resultante | a.3 Vivienda edificación aislada | 9 | 18 |

| Actuación integrada | | AI-2.1 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Localización | | ANDAGOIA | |
| CONDICIONES GENERALES | | | |
| Área de suelo urbano | | A-2 | |
| Clase y categoría de suelo | | Urbano no consolidado | |
| Superficie total de la Actuación | | 1400,00 m ² | |
| Parcelación actual | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | | Polígono 2 | Parcelas |
| | | 1090,288* | |
| (*) la parcela marcada con un asterisco se incluye sólo parcialmente | | | |
| Parcelación resultante | | | |
| Parcela privada resultante | | Superficie | |
| | | 1219,00 m ² | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | 1219,00 m ² | |
| Suelo público resultante | | Urbanización de espacio público | 181,00 m ² |
| Superficie total de uso público resultante | | 181,00 m ² | |
| Uso característico de la Actuación Integrada | | a.1 Vivienda tradicional | |
| Edificabilidad | | | |
| Edificabilidad física sobre rasante | | 609,50 m ² | |
| Edificabilidad física total | | 609,50 m ² | |
| Edificabilidad urbanística | | 609,50 m ² | |
| Edificabilidad ponderada | | Coefficiente de ponderación | Edificabilidad ponderada |
| Edificación tradicional | 609,50 m ² | 1 | 609,50 m ² |
| parcela | 1219,00 m ² | 0,1 | 121,90 m ² |
| Edificabilidad ponderada total de la actuación | | 731,40 m ² | |
| Edificabilidad urbanística media de la actuación | | 0,522 | |
| Estándares | | | |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie actuación | 210,00 m ² |
| Otras dotaciones públicas locales | 1/5 | de la edificabilidad urbanística total | 121,90 m ² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edific. Urbanística sobre rasante (residencial)/25 m ² | 8 |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda o cada 100 m ² | 6 árboles |
| Atendiendo a las características el área urbana en que se sitúa esta actuación integrada los estándares correspondientes a sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. Se deberá conseguir al menos 8 aparcamientos dentro de la parcela privada. Se deberá plantar 6 árboles en una zona verde acordado con el Ayuntamiento. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | |
| La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | |
| Condiciones del proyecto de reparcelación | La parcela prevista es básica y podrá subdividirse en dos parcelas, cada una de ellas deberá tener una superficie mínima de 600 m ² y alojará un edificio de dos viviendas | | |
| Condiciones del proyecto de urbanización | El viario resultante se urbanizará como viario de coexistencia. | | |
| CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN | | | |
| Las establecidas en ORD-1 Vivienda tradicional | | | |
| CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO | | | |
| | uso pormenorizado | nº de | nº aparcamientos |
| parcela P1 | a.1 Vivienda tradicional | 4 | 8 |

| Actuación integrada | | AI-12.1 | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Localización | | SENDADIANO | |
| CONDICIONES GENERALES | | | |
| Área de suelo urbano | | A-12 | |
| Clase y categoría de suelo | | Urbano no consolidado | |
| Superficie total de la Actuación | | 816,43 m ² | |
| Parcelación actual | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono 3 | Parcelas | 1128 |
| Parcelación resultante | | | |
| Parcela privada resultante | | Superficie | |
| | | 624,81 m ² | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | 624,81 m ² | |
| Suelo público resultante | | Urbanización de espacio público | |
| | | 191,62 m ² | |
| Superficie total de uso público resultante | | 191,62 m ² | |
| Uso característico de la Actuación Integrada | | a.1 Vivienda tradicional | |
| Edificabilidad | | | |
| Edificabilidad física sobre rasante | | 312,41 m ² | |
| Edificabilidad física total | | 312,41 m ² | |
| Edificabilidad urbanística | | 312,41 m ² | |
| Edificabilidad ponderada | | | |
| | | Coefficiente de ponderación | Edificabilidad ponderada |
| Edificación tradicional | 312,41 m ² | 1 | 312,41 m ² |
| parcela | 624,81 m ² | 0,1 | 62,48 m ² |
| Edificabilidad ponderada total de la actuación | | 374,89 m ² | |
| Edificabilidad urbanística media de la actuación | | 0,459 | |
| Estándares | | | |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie actuación | 122,46 m ² |
| Otras dotaciones públicas locales | 1/5 | de la edificabilidad urbanística total | 62,48 m ² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad urbanística sobre rasante (residencial)/25 m2 | 4 |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda o cada 100 m2 | 3 árboles |
| Atendiendo a las características el área urbana en que se sitúa esta actuación integrada los estándares correspondientes a sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. Se deberá conseguir al menos 4 aparcamientos dentro de la parcela privada. Se exigirá la plantación de 3 árboles en alguna zona verde que se auerde con el Ayuntamiento. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | |
| La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | |
| Condiciones del proyecto de reparcelación | El proyecto de reparcelación dará lugar a 1 única parcela que será mínima e indivisible. | | |
| Condiciones del proyecto de urbanización | El viario resultante se urbanizará como viario de coexistencia. | | |
| CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN | | | |
| Las establecidas en ORD-1 Vivienda tradicional | | | |
| CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO | | | |
| | uso pomenorizado | nº de | nº aparcamientos |
| parcela resultante | a.1 Vivienda tradicional | 2 | 4 |

| Actuación integrada | | AI-12.2 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Localización | | SENDADIANO | |
| CONDICIONES GENERALES | | | |
| Área de suelo urbano | | A-12 | |
| Clase y categoría de suelo | | Urbano no consolidado | |
| Superficie total de la Actuación | | 2.655,00 m ² | |
| Parcelación actual | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono 3 | Parcelas | 1101, 1102, 1107 |
| Parcelación resultante | | | |
| Parcela privada resultante | | Superficie | |
| | | 1.977,68 m ² | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | 1977,68 m ² | |
| Suelo público resultante | Ampliación de calle | 180,79 m ² | |
| | Sistema de espacios libres | 333,50 m ² | |
| Superficie total de uso público resultante | | 514,29 m ² | |
| Uso característico de la Actuación Integrada | | a.1 Vivienda tradicional | |
| Edificabilidad | | | |
| Edificabilidad física sobre rasante | | 988,84 m ² | |
| Edificabilidad física total | | 988,84 m ² | |
| Edificabilidad urbanística | | 988,84 m ² | |
| Edificabilidad ponderada | | | |
| | | Coeficiente de ponderación | Edificabilidad ponderada |
| Edificación tradicional | 988,84 m ² | 1 | 988,84 m ² |
| parcela | 1977,68 m ² | 0,1 | 197,77 m ² |
| Edificabilidad ponderada total de la actuación | | 1186,61 m ² | |
| Edificabilidad urbanística media de la actuación | | 0,447 | |
| Estándares | | | |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie actuación | 398,25 m ² |
| Otras dotaciones públicas locales | 1/5 | de la edificabilidad urbanística total | 197,77 m ² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,35 | por la edificabilidad urbanística sobre rasante | 13 |
| | | (residencial)/25 m ² | |
| Estos aparcamientos se distribuirán entre las parcelas que prevea el proyecto de reparcelación en proporción a la edificabilidad sobre rasante prevista en cada parcela. Además, si no se llega a utilizar toda la edificabilidad permitida, el número de aparcamientos podrá reducirse, siempre que se cumpla el estándar indicado en esta ficha | | | |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda o cada 100 m ² | 9 árboles |
| Atendiendo a las características el área urbana en que se sitúa esta actuación integrada se conseguirán 333 m ² del sistema local de espacios libres. Los restante 65,25 m ² de sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. Se deberán conseguir al menos 13 aparcamientos en la parcela privada y plantar 9 árboles en la zona destinada a sistema local de espacios libres. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. | | | |
| Para la ejecución de la Unidad se establece el Sistema de Concertación, sin perjuicio de su posible modificación justificada al aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora, tal como se prevé en el Artº 159.5 de la Ley 2/2006 | | | |
| La ejecución de la Unidad se realizará mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Artº 156 de la Ley 2/2006 | | | |
| Condiciones del proyecto de reparcelación | La parcela prevista es básica y podrá subdividirse en un máximo de 3 parcelas, de acuerdo a las siguientes condiciones: la parcela mínima será de 600 m ² . Para el reparto de viviendas en las distintas parcelas que se prevean tendrán en cuenta las siguientes condiciones: las parcelas de menores de 900 m ² podrán albergar 2 viviendas; las parcelas entre 900 m ² y 1.200 m ² podrán albergar 3 viviendas; y en las parcelas de más de 1.200 m ² se podrán albergar 4 viviendas. | | |
| Condiciones del proyecto de urbanización | El viario resultante se urbanizará como viario de coexistencia. La zona de espacios libres prevista tendrá carácter verde y blando en las zonas de mayor pendiente y en ella se deberán plantar al menos 9 árboles. | | |
| CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN | | | |
| Las establecidas en ORD-1 Vivienda tradicional | | | |
| CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO | | | |
| | uso pormenorizado | nº de | nº aparcamientos |
| parcela resultante | a.1 Vivienda tradicional | 6 | 13 |

| Actuación integrada | | AI-17.1 | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Localización | | ZUHATZU KUARTANGO | |
| CONDICIONES GENERALES | | | |
| Área de suelo urbano | | A-17 | |
| Clase y categoría de suelo | | Urano consolidado | |
| Superficie total de la Actuación | | 585,00 m ² | |
| Parcelación actual | | | |
| Parcelas originarias incluidas en la Actuación | Polígono 4 | Parcelas | 478 |
| Parcelación resultante | | | |
| Parcela privada resultante | | Superficie | |
| | | 256,00 m ² | |
| Superficie total del conjunto del suelo privado resultante de la nueva ordenación | | 256,00 m ² | |
| Suelo público resultante | | Urbanización de espacio público | |
| | | 329,00 m ² | |
| Superficie total de uso público resultante | | 329,00 m ² | |
| Uso característico de la Actuación Integrada | | a.1 Vivienda tradicional | |
| Edificabilidad | | | |
| Edificabilidad física sobre rasante | | 150,00 m ² | |
| Edificabilidad física total | | 150,00 m ² | |
| Edificabilidad urbanística | | 150,00 m ² | |
| Edificabilidad ponderada | | Coeficiente de ponderación | |
| Edificación tradicional | | Edificabilidad ponderada | |
| 150,00 m ² | 1 | 150,00 m ² | |
| parcela | 256,00 m ² | 0,1 | 25,60 m ² |
| Edificabilidad ponderada total de la actuación | | 175,60 m ² | |
| Edificabilidad urbanística media de la actuación | | 0,300 | |
| Estándares | | | |
| Sistema local de espacios libres | 15% | de la superficie actuación | 87,75 m ² |
| Otras dotaciones públicas locales | 1/5 | de la edificabilidad urbanística total | 30,00 m ² |
| Aparcamientos en parcela privada | 0,65 | por la edific. Urbanística sobre rasante (residencial)/25 m ² | 3 |
| Plantación o conservación | 1 árbol | por vivienda o cada 100 m ² | 1 árboles |
| Atendiendo a las características el área urbana en que se sitúa esta actuación integrada los estándares correspondientes a sistema local de espacios libres y los estándares correspondientes a equipamiento se compensarán económicamente de acuerdo con lo previsto en el Artº 7.3 del Decreto 123/2012. Se deberá conseguir al menos 1 aparcamiento dentro de la parcela privada. | | | |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | | | |
| El Plan General delimita en esta Actuación Integrada una única Unidad de Ejecución; sin perjuicio de la posibilidad de modificar esa delimitación por cualquiera de los procedimientos previstos en el Artº 145 de la Ley 2/2006. | | | |
| Condiciones del proyecto de reparcelación | El proyecto de reparcelación dará lugar a 1 única parcela que será mínima e indivisible. | | |
| Condiciones del proyecto de urbanización | El viario resultante se urbanizará como viario de coexistencia. | | |
| CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN | | | |
| Las establecidas en ORD-1 Vivienda tradicional | | | |
| CONDICIONES E INTENSIDAD DE USO | | | |
| | uso pormenorizado | nº de | nº aparcamientos |
| parcela resultante | a.1 Vivienda tradicional | 1 | 3 |

**ANEXO IV
PARCELAS VINCULADAS**

| POBLACIÓN | polígono | Parcelas vinculadas entre sí |
|------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Anda | 4 | 395 y 396 |
| Anda | 4 | 214 y 420 |
| Archua | 2 | 176 y 177 |
| Archua | 2 | 227 y 406 |
| Arriano | 2 | 41 y 97 |
| Guillarte | 2 | 250 y 335 |
| Jokano | 1 | 723, 724 y 725 |
| Luna | 2 | 14, 66 y 83 |
| Luna | 2 | 68 y 69 |
| Luna | 2 | 75 y 76 |
| Luna | 2 | 84 y 85 |
| Santa Eulalía | 1 | 26 y 211 |
| Sendadiano | 3 | 1122 y 1123 |
| Urbina Basabe | 3 | 1148 y 1149 |
| Urbina Eza | 4 | 175 y 176 |
| Urbina Eza | 4 | 170 y 626 |
| Villamanca | 1 | 190 y 727 |
| Zuhatzu | 1 | 693 y 694 |
| Zuhatzu | 4 | 486 y 487 |
| Zuhatzu | 4 | 488 y 665 |
| Zuhatzu | 4 | 307, 642 y 643 |