

murua
ARQUITECTOS SLP

LUIS M. MURUA CENEA
pintor carlos saez de tejada 4
01008 VITORIA-GASTEIZ
tel 945 214252
luismurua@arquinex.es

arquitectura**ASESORIA**
URBANISMOgestión

**MODIFICACION DE LA DELIMITACION
DE LAS UNIDADES DE EJECUCION
UE-17, UE-18 Y UE-20**

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA)

PROMOTOR : AYUNTAMIENTO DE LAPUEBLA DE LABARCA

ARQUITECTO : LUIS M. MURUA CENEA

VITORIA-GASTEIZ, DICIEMBRE DE 2.017

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. LUIS M. MURUA CENEA. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

INDICE

MEMORIA

1.- INFORMACION PREVIA.	1
1.1. OBJETO.	1
1.2. PROMOTOR DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LA DELIMITACION.	1
1.3. AUTOR EXPEDIENTE DE MODIFICACION DE LA DELIMITACION.	1
2.- INFORMACION URBANISTICA.	1
2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.	1
2.2. TRAMITACION DE LA MODIFICACION DE LA DELIMITACION.	2
3.- MEMORIA DESCRIPTIVA.	2
3.1. IDENTIFICACION DE LAS UNIDADES QUE SE PROPONE MODIFICAR.	2
3.2. ALCANCE DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE.	4
4.- MOTIVACION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.	4
4.1. MOTIVACION Y JUSTIFICACION.	4
4.2. UNIDADES DE EJECUCION RESULTANTES.	5
5.- NORMATIVA AFECTADA POR LA MODIFICACION.	6
6.- CONCLUSION.	14

PLANOS.

- A-00.	SITUACION.	1/5.000
- A-01.	ESTADO ACTUAL.	1/1.000
- A-02.	ESTADO ACTUAL Y CATASTRO	1/1.000
- A-03.	PROPUESTA DE MODIFICACION.	1/1.000

MEMORIA

MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION UE-17, UE-18 Y UE-20 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA).

1. INFORMACION PREVIA

1.1- OBJETO.-

El presente expediente tiene por objeto proceder a la Modificación de la Delimitación de las UNIDADES DE EJECUCION UE-17, UE-18 y UE-20 de las NORMAS SUBSIDIARIAS (NN.SS.) vigentes en el Ayuntamiento de LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA).

1.2.- PROMOTOR DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

El promotor del expediente de Modificación de la Delimitación de las UNIDADES DE EJECUCION de las NORMAS SUBSIDIARIAS del Municipio de LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA) es el propio **Ayuntamiento de LAPUEBLA DE LABARCA**, con domicilio en la **Plaza El Plano s/n, 01306-LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA), N.I.F.: P-0103500 E.**

1.3.- AUTOR EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

La Modificación Puntual del P.G.O.U., se redacta por **MURUA ARQUITECTOS S.L.P.**, N.I.F.: B-01446509, representada el Arquitecto D. LUIS M. MURUA CENEA, D.N.I.: 16.511.578-Q, con domicilio en la calle Pintor Carlos Sáez de Tejada nº 4, 01008 VITORIA-GASTEIZ (ALAVA).

2.- INFORMACION URBANISTICA.

2.1. PLANEAMIENTO VIGENTE

En la actualidad se encuentran vigentes las NORMAS SUBSIDIARIAS del municipio de LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA), que fueron aprobadas mediante los siguientes Decretos y Acuerdos Forales :

- **ORDEN FORAL 218/00, del Consejo de Diputados de 22 de marzo de 2.000, de Aprobación Definitiva, publicada en el BOTA nº 45 del 14/04/2.000, y entrada en vigor según publicación en el BOTA nº 124 del 31/10/2.001.**

Posteriormente se realizó Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, referida a la UE-20 y SUR-3., que fue aprobada mediante los siguientes Decretos y Acuerdos Forales :

- **ORDEN FORAL 103/07, del Consejo de Diputados de 6 de noviembre de 2.007, de Aprobación Definitiva, publicada en el BOTA nº 134 del 14/11/2.007, y entrada en vigor según publicación en el BOTA nº 117 del 05/10/2.011.**

Será de aplicación todo lo referente a Modificación de la Delimitación de las Unidades de Ejecución recogido en :

- **LEY 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco.**
- **RD Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se Aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.**

2.2. TRAMITACION DE LA MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 145 de la SECCION QUINTA, UNIDADES DE EJECUCION, de la LEY 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco :

Artículo 145. Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución

1.- La delimitación de las unidades de ejecución podrá realizarse en los planes y los programas de actuación urbanizadora, o, cuando proceda, por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a los interesados, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

2.- La modificación de la delimitación de una unidad de ejecución, ya aparezca realizada en el planeamiento o en un programa de actuación urbanizadora, ya se hubiera realizado de manera autónoma, seguirá el mismo procedimiento previsto en el apartado precedente de este artículo.

3.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1 IDENTIFICACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN LAS QUE SE PROPONE MODIFICAR SU DELIMITACION

La modificación de la delimitación que se pretende realizar afecta a las siguientes Unidades de Ejecución :

3.1.1. Unidad de Ejecución UE-17.

La Unidad de Ejecución UE-17, se encuentran en la calle Camino del Soto de Lapuebla de Labarca, tal y como se recoge en el plano de situación que se adjunta.

Tiene una superficie total de **3.858,64 m²**. según medición realizada sobre plano, y tiene una edificación con uso de taller-almacén.

Linda al norte con parte de las parcelas urbanas de actuación directa SUR-3, al sur con la calle Camino del Soto, al este con la parcela donde se ubica la antigua fábrica de Balmoral, y al oeste con parcelas urbanas de actuación directa SUR-3.

La Unidad de Ejecución está compuesta por las parcelas con las siguientes referencias catastrales :

- 2-1019 : 1.166,00 m². (con una edificación de 542,66 m².)
- 2-1021 : 423,00 m².
- 2-1022 : 538,00 m².
- 2-1023 : 1.303,60 m².(tiene una edificación de 257,40 m². no incluida en la unidad de ejecución)

El resto corresponde a la parte de la calle Camino del Soto incluida, con una superficie de : 428,04 m².

3.1.2. Unidad de Ejecución UE-18.

La Unidad de Ejecución UE-18, se encuentran en la calle Camino del Soto de Lapuebla de Labarca, tal y como se recoge en el plano de situación que se adjunta.

Tiene una superficie total de **1.924,57 m².**, según medición realizada sobre plano, y no tiene ninguna edificación.

Linda al norte con la calle Camino del Soto, al sur con la Unidad de Ejecución UE-19, al este y al oeste con parcelas urbanas de actuación directa SUR-3.

La Unidad de Ejecución está compuesta por las parcelas con las siguientes referencias catastrales :

- 2-1047 : 225,00 m².
- 2-1048 : 297,00 m².
- 2-1049 : 323,00 m².
- 2-1050 : 347,00 m².
- 2-1051 : 457,00 m².

El resto corresponde a la parte de la calle Camino del Soto incluida, con una superficie de : 275,57 m².

3.1.2. Unidad de Ejecución UE-20.

La Unidad de Ejecución UE-20, se encuentran entre la calle Camino del Soto y la Avenida de la Poveda de Lapuebla de Labarca, tal y como se recoge en el plano de situación que se adjunta.

Tiene una superficie total aproximada de **9.685,00 m².**, según medición realizada sobre plano, y no tiene ninguna edificación.

Linda al norte con parcela urbana consolidada y con la calle Avenida de la Poveda, al sur con la calle Camino del Soto, al este con parcelas urbanas de actuación directa SUR-3, y al oeste con parcela urbana consolidada y con suelo urbano industrial SUI-1.

La Unidad de Ejecución está compuesta por las parcelas con las siguientes referencias catastrales :

- 2-1215 : 1.229,00 m². (dispone de una edificación de 15,71 m².)
- 2-1216 : 1.915,00 m².
- 2-1217 : 1.606,00 m².
- 2-1218 : 945,00 m².
- 2-1219 : 1.273,00 m².
- 2-1220 : 48,00 m².

El resto corresponde a la parte de la calle Camino del Soto incluida, y al vial resultante de la reparcelación de la unidad de ejecución que está sin ejecutar con una superficie total de : 2.669,00 m².

3.2 ALCANCE DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE.

La Modificación de la Delimitación propuesta de las Unidades de Ejecución UE-17, UE-18 y UE-20, plantea única y exclusivamente sacar de dichos ámbitos la parte correspondiente de la calle Camino del Soto incluida en las mismas y que actualmente tiene el carácter de vial, siendo un sistema local de comunicación viaria a todos los efectos, manteniéndose las condiciones urbanísticas actuales recogidas en las Normas Subsidiarias y modificaciones posteriores.

4.- MOTIVACION Y JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

4.1.- MOTIVACION Y JUSTIFICACION.

La presente modificación viene motivada por la necesidad de regularizar una situación física de las Unidades de Ejecución que se generan a lo largo de la calle del Camino de Soto, y que según se recoge en las Normas Subsidiarias ocupan parte de dicho vial, lo que influye en el desarrollo urbanístico de las mismas.

Es evidente que el sentido de incluir espacios públicos, viales, caminos, etc. en las Unidades de Ejecución es para que los mismos sean urbanizados, no con un carácter de aprovechamiento urbanístico, más si tenemos en cuenta el **Artículo 146. Unidades de ejecución y bienes de dominio y uso o servicio público de la LEY 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco :**

1.- Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso o servicio público que no hubieran sido obtenidos por cesión gratuita, la edificabilidad urbanística correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquellos.

2.- En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución de la ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Además, hay que tener en cuenta que la calle Camino del Soto está prácticamente urbanizada en su totalidad, disponiendo de los servicios necesarios, que permiten el desarrollo de las unidades de ejecución mencionadas, ya que se encuentran intercaladas en el vial que da acceso al resto de parcelas urbanas de actuación directa que disponen de los mismos servicios, así como con el suelo urbano industrial con el que se comunica.

Por ello existe la necesidad de regular dicha situación que facilite el desarrollo urbanístico, manteniéndose todas las condiciones de aprovechamiento previstos en la normativa vigente, partiendo de un espacio público de acceso ya urbanizado.

Por todo ello se considera que la opción mas adecuada es la de Modificar la Delimitación de las Unidades de Ejecución UE-17, UE-18 y UE-20, eliminando la superficie de la calle Camino del Soto incluida en cada una de las Unidades de Ejecución, manteniendo el resto de la delimitación recogida en las Normas Subsidiarias y en la Modificación Puntual referida a la UE-20.

El resto de condiciones deberán mantenerse para cada una de las unidades de ejecución, tanto en lo que se refiere a la ejecución de los viales previstos, tales como el que atraviesa la UE-17 que discurre desde la calle Camino del Soto hasta enlazar con la zona urbanizada junto a la Avenida de la Póveda, el que discurre desde la calle Camino del Soto hacia el sur, al oeste de la UE-18, para unirse con el previsto en la UE-19, y el resultante de la reparcelación de la UE-20 que une la calle Camino del Soto con la Avenida de la Póveda.

Todo ello manteniendo los aprovechamientos tal y como se fijaban anteriormente, solamente se suprime una superficie, cuyo carácter era ser urbanizada, que ya está urbanizada, por lo que se seguiría aplicando la normativa del SUR-3 recogida en las Normas Subsidiarias y modificaciones posteriores, principalmente en lo que se refiere a la introducción de una nueva tipología edificatoria, la Vivienda Colectiva tipo 3 bis, de aplicación únicamente la Unidad de Ejecución UE-20, y con la nueva calificación de SUR-3 recogida en el área 6 de la modificación que afecta a las unidades de ejecución propuestas.

4.2- UNIDADES DE EJECUCION RESULTANTES.

Con la nueva propuesta de Modificación de la Delimitación de las Unidades de Ejecución solamente cambiaría la superficie de las mismas, quedando :

- **UE-17 : 3.557,58 m².**
- **UE-18 : 1.686,66 m².**
- **UE-20 : 9.152,50 m².**

5.- NORMATIVA AFECTADA POR LA MODIFICACION.

La Modificación de la Delimitación propuesta no afecta para nada a las Normas Subsidiarias del municipio de LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA), ya que solamente se modifica la delimitación de las unidades de ejecución, no se clasifican nuevos suelos, ya que quedan como están, la nueva unidad de ejecución como Suelo Urbano de Actuación Diferida y la zona de la calle Camino del Soto como Sistema Local de Comunicaciones Vías.

Con todo ello seguirá de aplicación la normativa recogida en el SUR-3 recogido en las Normas Subsidiarias tal y como se recoge a continuación :

FICHAS DE UNIDADES - LAPUEBLA DE LABARCA.

S.U.R. - 3

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbano conocido como 3^{er} Ensanche. Está al sur del núcleo urbano, entre las colinas y el escarpe sobre el río. Tal y como se detalla en la documentación gráfica.

Asimismo, también contempla el antiguo S.U.R.-5.

USO DOMINANTE: Residencial, compatible con uso de Bodegas.

EJECUCION: Proyecto de urbanización y de edificación.

Algunas zonas, detalladas en la Documentación Gráfica, así como cualquier parcela que por su tamaño permita realizarse una parcelación, se resolverán mediante Unidades de Ejecución (U.E.).

Previo al proyecto de edificación en estas zonas y en estas parcelas, será necesaria la aprobación de los pertinentes proyectos de Reparcelación y Urbanización. Las U.E. se resolverán por los sistemas de ejecución previstos en la Ley.

En aquellas unidades de ejecución que precisen la realización de algún vial de acceso a cualquier futura parcela, como paso previo a cualquier actuación urbanizadora o edificatoria será preciso aprobar un Plan Especial de Reforma Interior. Para adquirir derecho a urbanizar, el Plan Especial de Reforma Interior, deberá de ser aprobado antes de los cuatro años, contados a partir de la Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

CESIONES OBLIGATORIAS: Las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y las establecidas en la Legislación vigente.

CARGAS DE URBANIZACION: Las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad.

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

a.- Destinado exclusivamente a uso residencial.

- Tipo 1.- Edificio aislado de una vivienda.
- Tipo 2.- Edificio aislado de dos viviendas.
- Tipo 3.- Edificio aislado de vivienda colectiva (Aplicado sólo a edificio-residencia).
- Tipo 4.- Edificio adosado de una vivienda.

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

- Tipo 5.- Conjunto edificado aislado con una vivienda.
 - 5.1.- Cuerpos estructurados en vertical.
 - 5.2.- Cuerpos adosados en horizontal.
 - 5.3.- Cuerpos exentos en horizontal.
- Tipo 6.- Conjunto edificado aislado con dos viviendas.
 - 6.1.- Cuerpos estructurados en vertical.
 - 6.2.- Cuerpos adosados en horizontal.
 - 6.3.- Cuerpos exentos.

c.- Destinados exclusivamente a uso no residencial.

- Tipo 7.- Edificio aislado.

d.- Destinado de modo compartido a varios usos no residenciales:

- Tipo 8.- 8.1.- Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical.
- 8.2.- Formado por cuerpos adosados estructurados en sentido horizontal.
- 8.3.- Formado por cuerpos exentos.

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

Usos no constructivos: Agrícola y áreas libres.

Uso agrícola: Viveros e invernaderos.

Uso residencial:

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

Uso industrial:

- a.- Industrias de transformación y/o agrarias de potencia inferior a 0,05 Kw/m².:
 - En tipo 7 (de una sola planta).
 - En tipo 8, compartido con otros usos industriales.
- b.- Artesanía y oficios artísticos: En tipos 5, 6, 7 y 8, planta baja.
- c.- Talleres de reparaciones de vehículos: Queda prohibido este uso.
- d.- Talleres de reparación de productos de consumo doméstico:
 - En tipo 5, 6 y 7, planta baja.
 - En tipo 8, compartido con otros usos.

Almacenes agrícolas: En tipos 5, 6 y 7, planta baja.
En tipo 8, planta baja compartido con uso agrícola y ganadero.

Equipamiento comunitario:

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

Terciario:

- a.- Oficinas: En tipos 5, 6 y 7, en planta baja y primera.
En tipo 10, compartido con comercios.
- b.- Comercio: En tipos 6 y 7, en planta baja.
En tipo 7.
En tipo 8, compartido con oficinas.
- c.- Hospedaje: En tipos 5, 6 y 7. En edificio exclusivo y planta 1ª de edificio residencial. Si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

Infraestructuras básicas de energía: En tipo 7.

Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de V.P.O.

Los usos y tipologías edificatorias situados en esta zona S.U.R.-3, que a partir de la aprobación de estas Normas, queden en situación de fuera de ordenación urbanística, podrán mantener su actividad, sin posibilidad de ampliaciones significativas, o podrán optar por destinar las edificaciones, a cualquiera de los usos autorizados en esta zona.

INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:

A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A TODA INTERVENCION CONSTRUCTIVA:

En toda actividad constructiva, especialmente en los edificios a mantener, los proyectos técnicos, para el desarrollo de dichas obras, incidirán en aspectos de tipo estético, elementos de urbanización, puertas de garaje, etc... con el fin de respetar el entorno edificado. Asimismo, en cuanto a la regulación de patios de luces, tamaños mínimos de piezas habitables, iluminación de estancias, etc... se cumplirá la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

Cualquier intervención constructiva en este área tanto de nueva planta como sobre los edificios existentes, irá encaminada a potenciar y mantener el carácter propio de la edificación tradicional de la zona.

En toda actuación rehabilitadora, será preceptiva la eliminación de los elementos inadecuados y su sustitución por otros que se ajusten al carácter del edificio.

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

Edificabilidad y Ocupación máximas: Usos residenciales: 0,40.
Resto de usos autorizados: 0,30.
Edificabilidad máxim. total: 0,70.
(Referido a la relación: m^2 .
construidos/ m^2 . de parcela).
Salvo para uso de Bodega que se permitirá $0,70 m^2/m^2$. de edificabilidad.
Superficie total ocupable por parcela receptora: 30%.
(Salvo uso de Bodega que se permitirá 70% de ocupación).

Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela:

Tipo 2 y 6, en parcelas de superficie igual o superior a $1.600 m^2$.

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

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

Parcela mínima a efectos de parcelaciones:

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

Tipos 2 y 6: $1.600 m^2$.

Restantes tipos: $1.000 m^2$.

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

Se permitirán, y no computarán edificabilidad, los elementos muebles de jardín, realizados en madera, de dimensiones máximas $2m. \times 2m. \times 2m.$, y sin ningún tipo de instalaciones susceptibles de convertirlas en habitables.

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

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

Linderos frontales mínimos:

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se trate de construir una única vivienda unifamiliar.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o agrupación (parcelación), tendrá las siguientes dimensiones según cada tipo edificatorio: Tipo 2 y 6 de 25 m.

Resto de tipos de 20 m.

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

Separación de la edificación a linderos: La separación se establece en 3 metros.

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

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

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

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.
El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.

- Su superficie construida sea como máximo 50 m². y su altura no sobrepase los 3 m. en ningún punto.

Si en el momento de la Aprobación Definitiva de estas Normas, existe un edificio adosado al lindero, sin servidumbre de luz y vistas, el colindante podrá también adosarse, al lindero lateral, en la zona de dicho lindero ya ocupada por la edificación.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 3 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada por el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

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

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: 2 plantas incluida la baja.

Altura máxima sobre cota rasante: 7 m. a la cornisa y/o alero, salvo que se justifique por el desarrollo de la actividad. En el caso de bodega se admitirá **9 m.**

Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles o espacios públicos de diferente nivel. En el caso de que la edificación se desarrolle en planta baja, la altura máxima al alero será de 5 m.

Alturas libres de pisos:

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

Salientes en las fachadas:

- a.- Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:
 - a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.
 - a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
 - a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.

b.- No se permiten terrazas salientes.

Patios: Quedan prohibidos.

Cubiertas: En edificio residencial, tendrán una pendiente entre el 25 y el 50 % y el material de cobertura será teja color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 150 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50 % y para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde su ubica.

La iluminación de cubierta solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós ni de su extradós.

El plano de cubierta arrancará directamente desde el borde del alero.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse 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. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. Se contará con el Visto Bueno del Servicio de Carreteras de la Diputación Foral de Alava, en caso de que la parcela estuviera afectada.

Aparcamientos: Toda edificación de nueva planta, deberá prever una plaza de aparcamiento, por cada 150 m². de superficie útil.

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

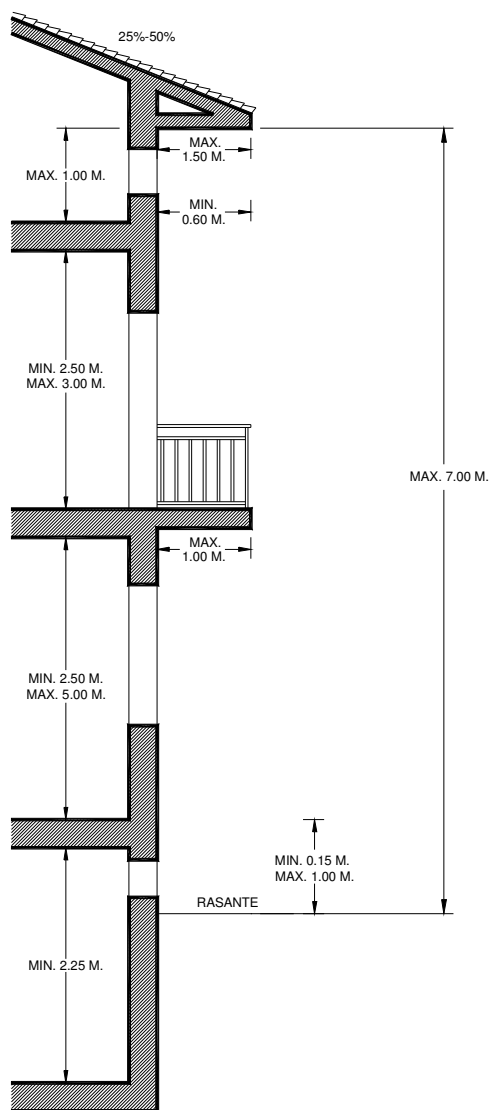
C) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:

C.1 En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica), se permitirá cualquier intervención de modificación y la reedificación.

Además se permitirá habilitarlos para un máximo de cuatro (4) viviendas, siempre y cuando la superficie útil final de cada una de ellas sea superior a 90 m². No permitiéndose la división de la parcela, si ésta no cumple los parámetros de parcela mínima, antes indicados.

Se admitirá el cambio de uso a algunos de los autorizados, si se presenta el proyecto conjunto de actuación y urbanización.

- C.2** En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente intervenciones de Conservación y Ornato.
- C.3** Esta normativa será también de aplicación para los edificios calificados como Equipamiento Comunitario.



SECCION TIPO EDIFICIO VIVIENDA S.U.R. - 3

Además se estará a lo dispuesto en ORDEN FORAL 103/07, de 6 de noviembre de 2.007, relativa al SUR-3 en la que se modifican los siguientes parámetros :

- Edificabilidad máxima0.50 m2t/m2s
- Tipología edificatoria (uso residencial)
- Vivienda unifamiliar
 - T.1.- Edif. aislada de una vivienda
 - T.4.- Edif. adosada de una vivienda
 - T.5.- Conjunto edificado aislado de una vivienda
- Vivienda plurifamiliar
 - T.2.- Edif. aislado de dos viviendas
 - T.3.- Edif. aislado de vivienda colectiva (aplicado sólo a edificio –residencia)
 - T.3.bis- Edif. aislado de vivienda colectiva (de aplicación exclusiva en la U.E. 20, y en el área de ampliación de la misma, según la Modif. Puntual de las NN.SS.)**
 - T.6.- Conjunto edificado aislado de dos viviendas
 - T.6.bis.- Conjunto edificado de adosados para viviendas múltiples**
- Parcelas mínimas
- Tipos 2 y 61.600 m2
- Tipo 6 bis y resto de tipos1.000 m2**

6.- CONCLUSION.

Con lo expuesto en este documento, además de la documentación gráfica recogida en los planos que le acompañan, queda definida totalmente la propuesta de **Modificación de la Delimitación de las UNIDADES DE EJECUCION UE-17, UE-18 y UE-20 de las Normas Subsidiarias del municipio de LAPUEBLA DE LABARCA (ALAVA)**, encargada por el **Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca**, por lo que se somete este documento a la consideración de la Administración Municipal para su oportuna aprobación.

Y para que conste y sirva a los efectos oportunos

En VITORIA-GASTEIZ, DICIEMBRE DE 2.017.

FDO.: LUIS M. MURUA CENEA/ARQUITECTO.

murua
ARQUITECTOS S.L.P.
arquitecturaASESORIA
URBANISMOgestión

PLANOS