

TEXTO REFUNDIDO

ZUIA

ABRIL 2.008

INDICE

MEMORIA.

CAPÍTULO I.- INTRODUCCIÓN GENERAL.

1.- Objeto	1
2.- Ámbito de aplicación y periodo de vigencia	1
3.- Equipo redactor.....	2
4.- Antecedentes	2
5.- Razones que justifican la actual Revisión de Normas Subsidiarias para el municipio de Zuia.....	4
6.- Exposición de motivos	5
7.- Normativa que se modifica respecto al anterior planeamiento.....	9
8.- Determinaciones del Planeamiento Territorial Vigente que Afecta al Municipio. ...	11
8.1.- Directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.).....	11
8.2.- Plan Territorial Parcial de Alava Central (P.T.P.).....	12
8.3.- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.....	13
8.4.- Plan Territorial Sectorial de Suelo para Actividades Económicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.....	14
8.5.- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.	14
8.6.- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.	16
9.- Criterios ambientales en la elaboración del Planeamiento Municipal de Zuia ...	16
10.- Fuentes documentales.....	17

CAPÍTULO II.- PREVISIONES.

1.- Información del territorio	19
1.1.- Encuadre Geográfico	19
1.2.- Estudio del Medio Físico.....	19
1.3.- Peligros y problemas que afectan al Territorio de Zuia.....	19
1.4.- Objetivos y líneas de actuación del Planeamiento.....	20
2.- Información de la sociedad.....	20
2.1.- Cuantificación de la oferta de nuevo Suelo Residencial	21
3.- Información del Medio Urbano	29
3.1.- Núcleos urbanos	29
3.2.- Patrimonio Histórico Arquitectónico y Arqueológico.....	29
3.3.- Redes de Comunicación y Servicios Municipales.....	35
3.4.- Oferta de Suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres	36
3.5.- Justificación del cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad.....	36

CAPÍTULO III.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES.

1.- Criterios y objetivos generales	38
2.- Criterios y objetivos específicos.....	38

ANEXO 1: INFORMACION ESTADISTICA DE LA POBLACION DEL MUNICIPIO DE ZUIA SEGUN EL EUSTAT.

ANEXO 2: INFORMACION ESTADISTICA SOBRE EL SUELO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO, PARA EL MUNICIPIO DE ZUIA, SEGUN UDALPLAN 2006.

ANEXO 3: RESOLUCION DEL 26 MAYO, DEL VICECONSEJERO DE CULTURA, JUVENTUD Y DEPORTES, POR LA QUE SE EMITE DECLARACION DE ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA DE ZUIA (ALAVA).

DOCUMENTACION GRAFICA.

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	
	Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.....	1
	Artículo 2.- Vigencia	1
	Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias	1
	Artículo 4.- Revisión de las Normas.....	2
	Artículo 5.- Modificación de las Normas.....	2
	Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias	3
	Artículo 7.- Interpretación de las Normas.....	3
TÍTULO II.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	
	Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística	5
CAPÍTULO II.	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	
	Artículo 9.- Planes Parciales.	5
	Artículo 10.- Planes Especiales.....	5
	Artículo 11.- Estudios de Detalle.	6
CAPÍTULO III.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	
	Artículo 12.- Sistemas de actuación.....	6
CAPÍTULO IV.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL	
	Sección 1ª. Disposiciones Generales.	
	Artículo 13.- Clases de proyectos	6
	Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas.	
	Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas.....	7
	Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.	
	Artículo 15.- Definición y contenido.....	7
	Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.	
	Artículo 16.- Definición y contenido.....	10
	Sección 5ª. Proyectos de edificación.	
	Artículo 17.- Clases.	10
	Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación.	11
	Artículo 19.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación	12
	Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.	
	Artículo 20.- Definición y clases.	14
	Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.....	15
	Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones.	
	Artículo 22.- Definición y clases	15
	Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.	15

	Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental.	
	Artículo 24.- Concepto y finalidad.	16
	Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental.	16
TÍTULO III.	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO	
CAPÍTULO I.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
	Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento.	
	Artículo 26.- Tipos.	17
	Artículo 27.- Consulta directa.	17
	Artículo 28.- Consultas previas.	17
	Artículo 29.- Informes urbanísticos.	18
	Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.	18
	Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.	18
	Artículo 32.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.	18
	Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes	
	Artículo 33.- Procedimiento y validez.	19
CAPÍTULO II.	LICENCIAS URBANÍSTICAS	
	Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística.	19
	Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.	21
	Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.	23
	Artículo 37.- Licencias de parcelación.	23
	Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.	24
	Artículo 39.- Licencias de obras de edificación.	24
	Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras.	25
	Artículo 41.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras.	26
	Artículo 42.- Revocación de licencias de obras.	27
	Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.	27
	Artículo 44.- Tramitaciones singulares.	27
	Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones.	27
	Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.	28
CAPÍTULO III.	ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	
	Artículo 47.- Objeto y efectos.	29
CAPÍTULO IV.	DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES	
	Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.	
	Artículo 48.- Obligaciones de conservación.	30
	Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.	30
	Artículo 50.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.	31
	Artículo 51.- Colaboración municipal.	31
	Artículo 52.- Órdenes de ejecución para la conservación.	32
	Artículo 53.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación.	32
	Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado.	
	Artículo 54.- Declaración de utilidad pública.	32
	Artículo 55.- Alcance de la catalogación.	33

	Sección 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares.	
	Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.	33
CAPÍTULO V.	ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES	
	Sección 1ª. Declaración de ruina.	
	Artículo 57.- Procedencia de la declaración.....	34
	Artículo 58.- Declaración de ruina.	34
	Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina.	34
CAPÍTULO VI.	FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN	
	Artículo 60.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.....	35
TÍTULO IV.	DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	
CAPÍTULO I.	DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO	
	Artículo 61.- División del suelo en razón de su clasificación.	36
	Artículo 62.- División del suelo en razón de su calificación.	36
	Artículo 63.- División del suelo en razón de su ordenación detallada.	38
	Artículo 64.- División del suelo en razón de la gestión urbanística... ..	39
CAPÍTULO II.	INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.	
	Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.	39
	Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.	40
CAPÍTULO III.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
	Artículo 67.- Disposición General.....	41
	Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable.....	41
	Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable	42
	Artículo 70.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano.....	42
	Artículo 71.- Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado	43
TÍTULO V.	RÉGIMEN DE USOS	
CAPÍTULO I.	DETERMINACIONES GENERALES	
	Artículo 72.- Definición de uso urbanístico.....	45
	Artículo 73.- Clasificación de usos.	45
	Artículo 74.- Agrupamiento de los usos.	46
CAPÍTULO II.	USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS	
	Artículo 75.- Definición y clases.	47
CAPÍTULO III.	PRODUCCIÓN INDUSTRIAL	
	Artículo 76.- Definición y clases.	48

CAPÍTULO IV.	ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA	
	Artículo 77.- Definición y clases.	50
CAPÍTULO V.	EQUIPAMIENTO	
	Artículo 78.- Definición y clases.	50
CAPÍTULO VI.	TERCIARIO	
	Artículo 79.- Definición y clases.	52
	Artículo 80.- Condiciones particulares para Servicios Sanitarios en los Establecimientos Públicos	52
CAPÍTULO VII.	RESIDENCIAL	
	Artículo 81.- Definición y clases.	54
CAPÍTULO VIII.	ESPACIOS AJARDINADOS	
	Artículo 82.- Áreas libres.	55
	Artículo 83.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.	55
	Artículo 84.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.	56
CAPÍTULO IX.	COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	
	Artículo 85.- Definición y clases.	56
	Artículo 86.- Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.	57
CAPÍTULO X.	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	
	Artículo 87.- Definición y clases.	57
CAPÍTULO XI.	OTROS USOS	
	Artículo 88.- Otros usos.	58
TÍTULO VI.	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
CAPÍTULO I.	DETERMINACIONES GENERALES	
	Sección 1ª. Definiciones básicas.	
	Artículo 89.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorios.	59
	Artículo 90.- Definición de parcela y edificación.	59
	Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos.	
	Artículo 91.- Clases.	60
	Sección 3ª. Sistemas de ordenación.	
	Artículo 92.- Definición y clases.	60
CAPÍTULO II.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
	Artículo 93.- Superficie edificable total.	61
	Artículo 94.- Superficie edificada total.	61
	Artículo 95.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.	62

Artículo 96.- Coeficiente de edificabilidad.....	63
Artículo 97.- Densidad residencial.....	63

CAPÍTULO III. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable.	
Artículo 98.- Linderos.....	64
Artículo 99.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.....	64
Artículo 100.- Parcela mínima edificable.....	64
Artículo 101.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.....	64
Artículo 102.- Relación entre edificación y parcela.....	64
Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela.	
Artículo 103.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.....	65
Artículo 104.- Definición de las referencias altimétricas del terreno	65
Artículo 105.- Definición de las referencias de la edificación.....	65
Artículo 106.- Separación a linderos.....	66
Artículo 107.- Retranqueo.....	66
Artículo 108.- Separación entre edificios.....	66
Artículo 109.- Fondo edificable.....	66
Artículo 110.- Área de movimiento de la edificación.....	66
Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.	
Artículo 111.- Superficie ocupable.....	67
Artículo 112.- Superficie libre de parcela.....	67
Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios.	
Artículo 113.- Altura del edificio.....	67
Artículo 114.- Dimensiones máxima y mínima de la edificación	67
Artículo 115.- Cota de origen.....	67
Artículo 116.- Altura del edificio.....	68
Artículo 117.- Número de plantas.....	68
Artículo 118.- Consideración de la condición de altura.....	68
Artículo 119.- Construcciones por encima de la altura.....	68
Artículo 120.- Altura de piso.....	69
Artículo 121.- Altura libre de piso.....	69
Artículo 122.- Planta.....	69
Artículo 123.- Instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas y Aljibes para riego.....	70
Artículo 123B.- Pérgolas	70

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 124.- Definición.....	71
Artículo 125.- Aplicación.....	71
Artículo 126.- Salvaguarda de la estética urbana.....	71
Artículo 127.- Fachadas.....	72
Artículo 128.- Tratamiento de las plantas bajas.....	73
Artículo 129.- Modificación de fachadas.....	73
Artículo 130.- Salientes y entrantes en las fachadas.....	73
Artículo 131.- Salientes permitidos respecto a la alineación.....	74
Artículo 132.- Cornisas y aleros.....	74
Artículo 133.- Marquesinas.....	74
Artículo 134.- Portadas y escaparates.....	74
Artículo 135.- Toldos.....	74
Artículo 136.- Vallados.....	75
Artículo 137.- Protección del arbolado.....	75

TÍTULO VII.	NORMAS URBANÍSTICAS SUELO NO URBANIZABLE	
	Artículo 138.- División zonal	76
	Artículo 139.- Usos y actividades autorizadas en cada zona	79
	Artículo 140.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas.....	88
	Artículo 141.- Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas.	92
	Artículo 142.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.....	96
TITULO VIII.	NORMAS URBANISTICAS SUELO URBANO	
	Artículo 143.- Suelo Urbano.	98
TÍTULO IX.	PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARQUEOLÓGICO.	
	Artículo 144.- Patrimonio Histórico - Arquitectónico.....	169
	Artículo 145 Patrimonio Arqueológico.....	170
	Artículo 146.- Modificación del catálogo.	171
	Artículo 147.- Catálogo.....	171
TÍTULO X.	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.	177
ANEXO:	PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.	

ABREVIATURAS

D.O.T.	Directrices Ordenación Territorio.
E.D.	Estudio de Detalle.
L.S.	Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
N.N.S.S.	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
N.N.S.S.T.H.A.	Normas Subsidiarias del Territorio Histórico de Álava
P.E.R.I.	Plan Especial de Reforma Interior.
P.T.P.	Plan Territorial Parcial.
P.T.S.	Plan Territorial Sectorial.
R.P.U.	Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
S.A.U.	Suelo Urbanizable.
S.A.U.I.	Suelo Urbanizable Industrial.
S.A.U.R.	Suelo Urbanizable Residencial.
S.N.U.	Suelo No Urbanizable.
S.U.	Suelo Urbano.
S.U.I.	Suelo Urbano Industrial.
S.U.R.	Suelo Urbano Residencial.
T.R.L.S.	Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
U.E.	Unidad de Ejecución.

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO A.1.- ENCUADRE. E: 1/200.000.

PLANO A.2.- SITUACION. E: 1/150.000.

PLANO B.1.- SISTEMAS GENERALES DEL TERRITORIO. E.: 1/30.000.

PLANO B.2.- PATRIMONIO HISTORICO-ARQUITECTONICO Y PATRIMONIO ARQUEOLOGICO. E.: 1/30.000.

PLANO B.3.- FOTO AEREA. E.: 1/30.000.

PLANOS C.- CLASIFICACION GLOBAL. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. E.: 1/5.000.

PLANOS D.- CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ALINEACIONES, RASANTES Y NIVELACIONES. E.: 1/1.000.

PLANOS E.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS BASICAS. E: 1/1.000.

- 1.- Ametzaga.
- 2.- Aperregi.
- 3.- Aretxaga.
- 4.- Bitoriano.
- 5.- Domaikia.
- 6.- Gillerna.
- 7.- Jugo.
- 8.- Lukiano.
- 9.- Markina.
- 10.- Murgia.
- 11.- Sarria.
- 12.- Zarate.
- 13.- Zona Industrial Islarra.

