

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE OYÓN-OION****Aprobación definitiva del expediente de modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco de Labraza para su adaptación al Decreto 57/2008**

Bo170116. El pleno del Ayuntamiento de Oyón-Oion en sesión celebrada el 14 de septiembre de 2016 ha adoptado el acuerdo cuya parte dispositiva se transcribe:

Aprobar definitivamente el expediente de modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco de Labraza para su adaptación al Decreto 57/2008.

Aprobar definitivamente el texto refundido del Plan Especial de Rehabilitación del Casco de Labraza para su adaptación al Decreto 57/2008 que recoge las observaciones que se realizan en el informe vinculante.

Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de la modificación aprobada definitivamente. Y así mismo publicar en uno de los diarios de mayor circulación provincial y en el tablón municipal de anuncios el acuerdo de aprobación definitiva.

Comunicar a Diputación Foral de Álava, departamento competente en materia de urbanismo, toda vez que el Plan Especial de Rehabilitación del Casco de Labraza fue aprobado definitivamente en su día por esa administración.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio. Lo que se publica para general conocimiento. A continuación se inserta el texto íntegro de la modificación aprobada.

Oyón-Oion a 16 de enero de 2017

El Alcalde

EDUARDO TERROBA

**Texto íntegro del Plan Especial de Rehabilitación del Casco de
Labraza para su adaptación al Decreto 57/2008****CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1. Ámbito de aplicación**

Estas ordenanzas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio objeto del presente Plan Especial de Rehabilitación que corresponde al ámbito de ordenación pormenorizada LA.01 establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion. Dicho ámbito queda reflejado en el Plano II.01 de la documentación gráfica que acompaña a este documento.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente Plan Especial de Rehabilitación Integral entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación Integral no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

Artículo 3. Marco normativo general

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, será de aplicación como marco normativo general el Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Especial de Rehabilitación Integral e interpretación. Documentos constitutivos del Plan Especial

El presente Plan Especial de Rehabilitación Integral está constituido por los siguientes documentos:

Documento A: memoria

Documento B: régimen de ejecución y sistema de actuación

Documento C: estudio económico-financiero

Documento D: programa de actuación

Documento E: ordenanzas reguladoras

Documento F: fichas de las unidades edificatorias

Documentación gráfica

Planos de información Escala

I.01 Situación y encuadre territorial 1:30000

I.02. Emplazamiento y topográfico. 1:750

I.03. Estructura parcelaria. 1:750

I.04.a Planeamiento municipal vigente. Zonificación pormenorizada 1:5000

I.04.b Planeamiento municipal vigente. Condiciones de la edificación 1:1000

I.04.c Planeamiento municipal vigente. Alineaciones y Rasantes 1:1000

Planos de ordenación Escala

II.01. Delimitación del ámbito. Áreas y unidades edificatorias 1:750

II.02. Alineaciones 1:750

II.03. Red viaria y espacios libres públicos 1:750

II.04. Calificación pormenorizada 1:750

II.05. Usos de la edificación 1:750

II.06. Grado de catalogación de la edificación 1:750

II.07. Régimen de protección. Espacios libres públicos 1:750

- II.08. Régimen de protección. Edificación 1:750
- II.09. Intervenciones constructivas de rehabilitación 1:750
- II.10. Ordenación edificatoria. Planta 1:750
- II.11. Ordenación edificatoria. Secciones 1:750
- II.12.a. Ordenación edificatoria. Alzados. CALLE San Roque e Inmaculada Concepción y 1:200
- II.12.b. Ordenación edificatoria. Alzados. Plaza Mayor, Calle San Miguel y Plaza Alta 1:200
- II.12.c. Ordenación edificatoria. Alzados. Muralla. Fachadas traseras 1:250
- II.12.d. Ordenación edificatoria. Alzados. Calle E. De la Piedad, Camino la Bomba y de las Bodegas 1:200
- II.12.e. Ordenación edificatoria. Alzados. Camino las Bodegas, Calle Campiña, San Fusto y Nevera 1:200
- II.12.f. Ordenación edificatoria. Alzados. Calle Las Ceraguas, Carretera Vieja y Plaza del Frontón 1:200
- II.12.g. Ordenación edificatoria. Alzados. Paseo del Moro y Calle Estrecha 1:200
- II.13. Infraestructuras. Abastecimiento de agua 1:750
- II.14. Infraestructuras. Electricidad, alumbrado y teléfono 1:750
- II.15. Infraestructuras. Saneamiento 1:750
- II.16. Infraestructuras. Gas 1:750
- II.17. Pavimentación 1:750

Interpretación

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2. Planos y los documentos 3. Ordenanzas reguladoras, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Dentro de las ordenanzas reguladoras, el orden de prioridad es del siguiente:

Disposiciones generales

Ordenanzas particulares.

Catálogo

Fichas urbanísticas

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre la documentación gráfica y la documentación escrita, de carácter normativo, prevalecerá lo establecido en esta última, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de esta última.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

Artículo 5. Áreas de actuación

El presente Plan Especial de Rehabilitación Integral de conformidad con la delimitación dispuesta en el ámbito de ordenación pormenorizada LA.01 del Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion y lo establecido en la zonificación prevista en el anexo I del Decreto 57/2008, de 1 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Labraza, establece las siguientes Áreas de Actuación:

Zona 1: Recinto Amurallado de la Villa (Casco Histórico)

Zona 2: Zona de Protección Ambiental del Casco Histórico (arrabales)

La delimitación de las mismas se recoge en el Plano II.01: Delimitación del ámbito, áreas y unidades edificatorias.

Artículo 6. Régimen de gestión urbanística y ejecución del plan especial

El régimen establecido para el desarrollo de cada una de las citadas áreas de actuación es el siguiente:

Zona 1. Recinto amurallado (Casco Histórico): Las determinaciones precisas para la ordenación y ejecución de las actuaciones de ordenación y ejecución de las actuaciones de edificación y urbanización previstas en esta área quedan recogidas en el presente documento. Así:

Las intervenciones urbanizadoras previstas se desarrollan sobre suelo público y se llevarán a cabo mediante simples proyectos de obras ordinarias por el órgano de la administración pública que proceda.

El sistema de actuación previsto para la consecución de los espacios libres y los equipamientos comunitarios, en el caso de afectar a suelo de propiedad privada, es el sistema de expropiación.

Las intervenciones edificatorias previstas se llevarán a cabo en actuaciones aisladas correspondientes a cada una de las unidades edificatorias, mediante ejecución directa en la forma establecida para las mismas en el presente PERI, sin que resulte necesario para ello la aprobación de ningún otro instrumento de ordenación, urbanización o gestión.

En dichas actuaciones deberán hacerse efectivas las cesiones obligatorias de terreno que se su caso procedan de conformidad con lo previsto en este documento.

Se establece una sección específica para las intervenciones en el lienzo de la muralla.

Zona 2. Zona de protección ambiental (arrabales): las determinaciones precisas para la ordenación y ejecución de las actuaciones de ordenación y ejecución de las actuaciones de edificación y urbanización previstas en esta área quedan recogidas en el presente documento. Así:

Las intervenciones urbanizadoras previstas se desarrollan sobre suelo público y se llevarán a cabo mediante simples proyectos de obras ordinarias por el órgano de la Administración Pública que proceda.

El sistema de actuación previsto para la consecución de los espacios libres y los equipamientos comunitarios, en el caso de afectar a suelo de propiedad privada, es el sistema de expropiación.

Las intervenciones edificatorias previstas se llevarán a cabo en actuaciones aisladas correspondientes a cada una de las unidades edificatorias, mediante ejecución directa en la forma establecida para las mismas en el presente plan, sin que resulte necesario para ello la aprobación de ningún otro instrumento de ordenación, urbanización o gestión.

En dichas actuaciones deberán hacerse efectivas las cesiones obligatorias de terreno que se su caso procedan de conformidad con lo previsto en este documento.

Unidades de ejecución: no se establecen unidades de ejecución para el desarrollo del Plan Especial, no obstante el ayuntamiento podrá definir las unidades de ejecución que estime conveniente, conforme a lo previsto en el artículo 143 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPÍTULO II: USO DEL SUELO Y CONCEPTOS NORMATIVOS

Artículo 7. Uso del suelo

Se establece como definiciones y clasificación del uso del suelo lo dispuesto en el capítulo 1.3.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

A efectos de regular la ubicación de los usos del suelo y según la naturaleza de las actividades, se establece la siguiente clasificación de usos:

Vivienda

Equipamiento comunitario

Terciario

Industrial

Comunicaciones y transportes

Recreo y expansión al aire libre

Infraestructuras de servicios

Rurales

Las principales funciones y actividades que se entienden comprendidas dentro de cada uno de los usos anteriores son los dispuestos en el artículo 1.3.1.8 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

Artículo 8. Definición de conceptos normativos

Cuantas veces se emplean en las ordenanzas reguladoras del presente plan los conceptos que seguidamente se detallan, tendrán el siguiente significado:

Planta baja (B): es aquella planta que en más de un cincuenta por ciento(50 por ciento) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota igual o superior a la de origen. En la Zona 2 se tomará como cota de origen la de la Calle más alta.

Planta Semisótano (SS): 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

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

Planta sótano (S): se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento(50 por ciento) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio. Está situada debajo de la planta baja, de un semisótano o de otro sótano.

Planta alta: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Planta bajo cubierta (C): planta, eventualmente abuhardillada o con terrazas rodeadas por el faldón de la cubierta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. No computará a efectos de número de plantas si cumple las siguientes condiciones:

Estar destinada al uso de trastero.

La altura exterior en su frente de fachada de menor envergadura a vía pública o espacio libre, medido desde la cara superior del forjado de la última planta hasta la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada, será menor o igual a 1,00 metro.

Perfil en fachada: corresponde a las plantas que alcanzan la fachada de manera significativa aunque ello no se produzca en la totalidad de la altura de las mismas.

Cornisa o alero: es el elemento de transición entre la fachada y la cubierta, que recibe el faldón de ésta y remata el muro.

Elementos salientes: son aquellos, de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen de la línea de fachada. Tienen esa condición, entre otros, los zócalos, aleros, pérgolas y marquesinas.

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. Para posibilitar la apertura de huecos en este elemento, deberá presentarse autorización expresa del colindante.

Patios:

De manzana: es el espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación, al menos desde la primera planta alta. Se destina a dar luces y vistas al conjunto de edificios que forman la manzana.

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.

De parcela: es el destinado a obtener iluminación y ventilación para un solo edificio y situado dentro del mismo.

De ventilación: es el que, reuniendo los mismos requisitos que el patio de parcela, sólo es utilizable para iluminar o ventilar escaleras, baños, trasteros y otros espacios y dependencias no destinados a cocinas, dormitorios o estancias.

Abierto a fachada: es el resultante por retranqueo respecto a las líneas de fachada.

Mancomunados: son aquellos construidos como patio interior o de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

Elementos técnicos de las instalaciones: bajo esta denominación quedan comprendidas aquellas partes integrantes de los servicios comunes del edificio tales como: chimeneas, conductos del sistema de ventilación, de refrigeración, claraboyas, antenas de radio y televisión, elementos del cuerpo de escalera, maquinaria de ascensores, pararrayos, soportes para el tendido y secado de ropa y otros.

Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. Son alineaciones oficiales las determinadas en el presente PERI. Las alineaciones actuales o de hecho se considerarán como alineaciones oficiales si no se señalan otras.

Alineación máxima: es la línea hasta la que puede llegar la edificación según la planta de que se trate.

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.

Alineación de referencia: es la línea señalada en el plano correspondiente a efectos de tomar sobre ella la altura de la edificación.

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

Altura de la edificación: a los efectos del presente PERI, altura de la edificación es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa o el alero, tomada en el punto medio de la Alineación de referencia, y la cara inferior de la cornisa o alero de la misma. A estos efectos, la Alineación de referencia queda señalada en el plano de ordenación de la edificación.

Altura libre de pisos: A los efectos del presente Plan, Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

Eje de Hueco: es la línea vertical situada en la superficie de fachada que divide en dos partes iguales la superficie de un hueco.

Fachada principal: es la superficie reglada con directriz vertical que pasa por un segmento de Alineación.

Fachada posterior: es la superficie reglada con directriz vertical que pasa por un segmento de alineación posterior.

Hueco: es la parte de fachada que permite el paso de la luz.

Hueco de escalera: es el espacio delimitado por los paramentos verticales que encierran la escalera y sus rellanos.

Ojo de escalera: es el espacio libre delimitado por los planos verticales que coinciden con los límites exteriores de las rampas y rellanos de escaleras.

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.

Solar: es toda aquella parcela o parte de ella apta para ser edificada, una vez ejecutadas las obligaciones de cesión y urbanización establecidas por el PERI.

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. A falta de determinaciones de planeamiento, las rasantes de hecho se considerarán rasantes oficiales.

Superficie útil de cada vivienda o local: es la comprendida en el interior de los límites fijados por los muros, tabiques y demás cerramientos y separaciones respecto de los elementos comunes, de toda otra vivienda o local o de espacios colindantes.

Superficie construida de cada vivienda local: es el resultado de añadir a la superficie útil, la de los cuerpos salientes, vuelos, abiertos y la de los muros, tabiques y la parte proporcional de la superficie ocupada por los elementos comunes.

Todos aquellos conceptos no incluidos en esta lista se regirán según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

CAPÍTULO III: OORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA NÚMERO 1: RECINTO AMURALLADO VILLA. CASCO HISTÓRICO

Condiciones de uso de los espacios públicos

Artículo 9. Condiciones de uso de la red viaria y espacios libres públicos

Dentro de los espacios urbanos se han establecido los siguientes usos pormenorizados:

Comunicaciones y transportes.

Recreo y esparcimiento al aire libre.

Infraestructuras de servicios

Condiciones de uso de la edificación

Artículo 10. Regulación de usos

Dentro de este tipo de suelo quedan admitidos los siguientes usos y actividades:

Vivienda.

Equipamiento comunitario.

Terciario.

Actividades artesanales.

Bodegas tradicionales.

Los usos de vivienda, equipamiento comunitario y terciario podrán desarrollarse en edificio exclusivo.

No se admiten los siguientes usos:

El resto de usos industriales.

Comunicaciones y transportes.

Recreo y expansión al aire libre.

Infraestructuras de servicios.

Rurales.

Artículo 11. Usos de planta baja

Las plantas bajas podrán destinarse a cualquiera de los usos admitidos. El uso de bodega tradicional se admite si está vinculado al desarrollo de la actividad en un calado del mismo edificio.

Se admite uso de aparcamiento en aquellos edificios que cuenten con acceso rodado desde vías públicas en las que se permita el tránsito de vehículos, siempre sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a apertura de huecos en los paños en relación a los niveles de protección de los edificios y a la intervención en la Muralla.

Artículo 12. Usos de sótanos y semisótanos

Los sótanos o semisótanos admitirán su destino a trasteros y usos auxiliares a viviendas y locales de planta baja, siempre que estén directamente comunicados con éstos formando una unidad funcional y presenten superficie pareja, no admitiéndose que la parte de planta baja se reduzca a un mero acceso o a usos secundarios o de servicio.

Se admite uso de aparcamiento en aquellos edificios que cuenten con acceso rodado desde vías públicas en las que se permita el tránsito de vehículos, siempre sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a apertura de huecos en los paños en relación a los niveles de protección de los edificios y a la intervención en la muralla.

Se admite el uso de txoko siempre y cuando esté vinculado a la planta baja, estando directamente comunicada con ésta, no admitiéndose que la parte de planta baja se reduzca a un mero acceso a los mismos.

Se admite el uso de bodega tradicional vinculado al desarrollo de la actividad en calado y en planta baja.

Artículo 13. Usos de plantas altas

El uso predominante de estas plantas será el de vivienda.

Sin embargo podrán destinarse, siempre que por sus características no resulten molestos o peligrosos para las viviendas, a uso terciario y de equipamiento comunitario compatibles con

vivienda. En este caso se admitirá su instalación en planta primera y en las plantas superiores se admitirán únicamente cuando formal y funcionalmente queden adscritos a la actividad desarrollada en planta primera, de forma que en ningún caso puedan quedar ubicados otros usos diferentes del de vivienda encima de plantas destinadas a vivienda.

En planta primera, en el caso de que existan más plantas altas, se admitirá el uso hostelero siempre que forme parte de la actividad desarrollada en planta baja, presentando ambas plantas superficie pareja y quedando directamente comunicadas formando una sola unidad funcional.

Artículo 14. Usos de bajo cubiertas

Los espacios bajo cubierta se destinarán para la habilitación de instalaciones comunes del edificio y trasteros.

Siempre que reúnan las condiciones de habitabilidad precisas, podrá admitirse el uso de vivienda en las mismas en las siguientes condiciones:

Se podrá permitir habilitar la planta bajo cubierta como vivienda independiente en caso de que cumpla las siguientes condiciones:

Deberá tener acceso independiente desde la caja de escaleras.

Deberán cumplirse las dimensiones mínimas de los espacios que componen la vivienda, computando superficie a partir de una altura libre de 2,20 metros.

En caso de que no se cumplan las condiciones expuestas, la Planta bajocubierta únicamente podrá ser habitable si forma parte de la vivienda de la planta inmediatamente inferior a modo de dúplex.

Artículo 15. Suelo libre privado

Cuando en una unidad edificatoria, parte de la parcela no resulta ocupada por la edificación el suelo libre resultante podrá dedicarse a jardín, huerta o área de recreo, quedando expresamente prohibida cualquier construcción auxiliar sobre rasante, incluso de carácter prefabricado o modular, como garajes, chabolas o trasteros. Estas mismas condiciones regirán para el caso de solares en tanto no se edifiquen.

En todos los casos el suelo no edificado deberá mantenerse en las debidas condiciones de limpieza, higiene y ornato. Así mismo, deberá impermeabilizarse y/o drenarse debidamente de modo que el agua de lluvia no penetre en el subsuelo de los mismos, en el caso de que existan edificaciones subterráneas en éste.

Parcelación

Artículo 16. Estructura parcelaria

Dada la particular estructuración del Casco Histórico Medieval, y con el fin de preservar las condiciones morfológicas del mismo, se mantendrá con carácter generalizado el esquema de parcelación existente, al ser considerada su permanencia una circunstancia digna de valoración en sí misma. Puesto que la trama urbana, como definición de lo público y lo privado, resulta ser uno de los rasgos característicos de un Conjunto Monumental, además del soporte último del parcelario, no se permitirá la modificación de las alineaciones actuales de las mismas, salvo correcciones puntuales con el fin de modificar o suprimir la implantación de elementos degradantes así determinados por el presente régimen de protección.

La conservación de forma y tamaño de la parcela será estricta en el caso de los elementos sometidos a algún nivel de protección. En los casos de elementos sin protección, se permite la segregación o agrupación de parcelas en orden a mantener unas condiciones de escala acordes con las características del Casco Histórico y/o recuperar el sentido original de las parcelaciones,

pero nunca en los casos en que la segregación o agrupación propiciase situaciones contrarias al referido criterio de lotización.

Artículo 17. Parcelas sometidas a protección

Sobre dicho esquema se mantendrán en sus actuales condiciones de forma y dimensiones las parcelas correspondientes a aquellas unidades edificatorias que estén sometidas a alguno de los regímenes de protección siguientes:

Protección especial

Protección básica

Protección parcial

Artículo 18. Parcelas no sometidas a protección

Se admite la agrupación o segregación de parcelas en orden a mantener unas condiciones de escala acordes con las características del Casco Histórico y/o recuperar el sentido original de las parcelaciones, pero nunca en los casos en que la segregación o agrupación propiciase situaciones contrarias al referido criterio de lotización, y siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Todas las parcelas darán frente a espacio urbano.

Las líneas de división seguirán el esquema de parcelación preexistente. Las nuevas líneas que surjan con motivo de la parcelación serán sensiblemente perpendiculares o paralelas a la fachada y alcanzarán los límites de propiedad sin presentar quiebros intermedios.

En caso de segregación, el frente mínimo de cualquier parcela a Calle será de 5m.

En caso de agrupación, el frente máximo de parcela resultante a Calle será de 14m.

En caso de agrupación, deberá mantenerse la individualidad de las fachadas.

Condiciones de aprovechamiento

Artículo 19. Aprovechamiento edificatorio

Se establece como aprovechamiento edificatorio la suma de las superficies construidas que presenta en planta baja y plantas altas. En la planta bajocubierta computarán aquellas partes con altura útil superior a 1,50 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en la definición de "planta bajocubierta".

Artículo 20. Aprovechamiento que corresponde a cada unidad edificatoria

Con carácter general se mantiene para cada unidad edificatoria el aprovechamiento que corresponde a la edificación realizada sobre la misma.

Dicho aprovechamiento será a su vez el aprovechamiento edificatorio máximo que se admite sobre la unidad edificatoria con las siguientes salvedades:

La edificación sobresale de la envolvente que resulta de las fachadas y cubierta correspondientes a la altura de la edificación y perfil de cubierta establecidos en la presente ordenanza particular.

En estos casos, la edificación se ajustará a la ordenación edificatoria establecida en el momento en que se lleven a cabo actuaciones de importante incidencia en la edificación, es decir, reedificación o reforma en la que se vean afectados los forjados y la cubierta.

El aprovechamiento edificatorio en estos casos será, en consecuencia, el que resulte finalmente tras la realización de los ajustes especificados.

La edificación no alcanza la envolvente que resulta de las fachadas y cubierta correspondientes a la altura de la edificación y perfil de cubierta establecidos en la presente ordenanza particular.

En estos casos se admite la ampliación de la edificación hasta alcanzar dicha envolvente.

Condiciones geométricas de la ordenación

Artículo 21. Alineaciones a calle

Son obligatorias las alineaciones a la Calle fijadas en el Plano II.02: Alineaciones.

Artículo 22. Alineaciones traseras y fondo de la edificación

La edificación ocupará el área delimitada por las alineaciones en cada una de las parcelas. En su defecto, deberá ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 23. Frentes de edificación

Con carácter general se mantienen los frentes de fachada de las edificaciones existentes. En todo caso, la edificación deberá ajustarse a la alineación establecida en el Plano II.02: alineaciones.

En aquellas unidades edificatorias en que se admiten operaciones de parcelación las nuevas fachadas se adaptarán a los frentes de parcela establecidos.

Artículo 24. Número de plantas

El número máximo de plantas admisible queda fijado para cada edificio en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente.

En caso de nueva planta, reedificación o reforma con afección de forjados, podrá optarse por construir el número de plantas que se estime oportuno hasta alcanzar el máximo, siempre y cuando se alcance planta baja más una altura, y sin que ello deba suponer una alteración negativa en la configuración global de las Calle s.

Artículo 25. Altura de los edificios

La altura máxima de la línea de cornisa de los edificios, o altura de la edificación, en las fachadas a las Calle s y cantones queda fijada para cada edificio en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente y grafiada en el Plano II.09. Ordenación edificatoria.

A continuación se definen las categorías que se han establecido en relación a la disposición actual y a las previsiones de ordenación referentes a la altura de la edificación y las condiciones de actuación precisas para alcanzar dichas previsiones.

Edificios que mantienen su altura de la edificación: en estos edificios, cualquiera que sea el tipo de actuación sobre los mismos se mantendrá la altura de la edificación que presentan en la actualidad conforme figura en el plano de alzados correspondiente y se especifica en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente.

Edificios que pueden elevar su altura de la edificación: en estos edificios, cualquiera que sea el tipo de actuación sobre los mismos, se admitirá la elevación de la altura de la edificación conforme figura en el plano de alzados correspondiente y se especifica en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente.

Edificios que habrán de bajar su altura de la edificación en caso de reforma en la que se vean afectados los forjados y la cubierta, o reedificación: la altura de estos edificios se considera inadecuada por lo que en caso de acometerse cualquier de las actuaciones reseñadas, tal como quedan recogidas en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente, se reajustará su perfil situando su altura de la edificación conforme figura en el plano de alzados correspondiente y específica en la ficha particularizada. Podrá mantenerse la altura de la edificación y el perfil de la cubierta, cuando la intervención sólo suponga la sustitución de la cubierta.

Edificios que habiendo modificado su altura de la edificación deben eliminar añadidos degradantes y reajustar su perfil en caso de reforma en la que se vean afectados los forjados y la cubierta o reedificación: se consideran inadecuados y se califican como elementos degradantes los situados por encima de la altura de la edificación original por lo que, en caso de acometerse cualquiera de las actuaciones reseñadas, tal como quedan recogidas en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente, dichos elementos deberán eliminarse, ajustando el perfil de cubierta, a partir de la altura de la edificación señalada en el plano de alzados correspondiente, al definido en el artículo 26. Podrá mantenerse la altura de la edificación y el perfil de la cubierta, cuando la intervención sólo suponga la sustitución de la cubierta.

Artículo 26. Perfil de cubierta

El borde del alero o cornisa alcanzará, como máximo, la altura de la edificación señalada en los planos de alzados. El vuelo máximo del mismo será el que presente la edificación existente. En caso de no existir referencia, el vuelo máximo será de 0,50 m y el canto máximo del alero será de 0,20 m.

Las cubiertas serán a dos aguas con cumbrera paralela a la fachada principal en edificios que se encuentran en la parte central de las manzanas y den frente a dos viales. En el caso de que sólo abran hacia una Calle podrán ser a un agua con la cumbrera paralela a la fachada principal. En edificios de encuentro de Calle s y edificios aislados de notoriedad se optará por la solución más acorde a las características representativas del valor ambiental del casco, y más en concreto de su entorno inmediato, siempre respetando aquellas singularidades existentes que correspondan al estado originario de la edificación.

El perfil de cubierta se definirá por una línea de 25 por ciento de pendiente mínima y de 40 por ciento de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero. La altura máxima del gallur de cubierta será el determinado por el perfil en el punto medio de sección del edificio. En todos los casos la pendiente máxima de cubierta será del 40 por ciento aún cuando por encontrarse el alero a menor altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido. Deberá preservarse el perfil de cubierta definido como la línea tendida desde el borde del alero hasta la cumbrera no admitiendo diferentes pendientes o saltos que varíen el mismo.

Queda prohibida la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de faldones de cubierta. Las chimeneas serán los únicos elementos constructivos que pueden sobresalir respecto del perfil de la cubierta.

Se permite la apertura de lucernarios con una superficie máxima del 10 por ciento de la superficie total ocupada por la cubierta del edificio. Estos lucernarios estarán formados por carpinterías paralelas al plano de la cubierta, sin que puedan sobresalir más de 10 cm sobre el perfil de la misma.

Dentro del perfil de cubierta y preservando la línea que lo define podrá autorizarse una línea de terraza por faldón y un máximo de dos por edificio, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie máxima en planta: 25 por ciento de la superficie total ocupada por el edificio.

Longitud de fachada: máximo el 50 por ciento de la longitud de fachada. En todo caso deberá separarse al menos 1,00 metro de los muros medianeros o fachadas perpendiculares a la línea de la terraza, debiendo continuarse del faldón de la cubierta por el espacio restante.

Separación al borde de alero: mínimo 1,50 metros.

Altura del antepecho; es la que se obtiene de la intersección entre el faldón de cubierta y el peto de la terraza y no será inferior a 1,20 metros. En ningún caso se permitirán petos ni barandillas como prolongación del antepecho que sobresalgan sobre los planos de faldones de la cubierta.

Fondo máximo: 2,50 metros medidos en la dirección de la pendiente de la cubierta.

Artículo 27. Fachadas

Las fachadas a la Calle serán obligatoriamente planas y ajustadas a las alineaciones.

Se mantendrá la altura de planta baja de la preexistencia, salvo cuando resulte insuficiente o por encima de la altura característica de las fachadas protegidas de la misma Calle, teniendo en estos casos que adecuarse a la misma.

Los huecos de fachada respetarán la forma, proporciones, anchura y ritmo de disposición de los existentes en fachadas rehabilitadas y en los casos de nueva planta y reedificación la composición se realizará, mediante huecos en los que predomine la componente vertical organizados en ejes verticales conforme a la composición tipológica característica del Casco Histórico de Labraza.

El diseño en aquellos casos en que se admite ampliación de fachada, respetará escrupulosamente la parte de fachada existente, manteniendo los ejes de los huecos y la forma y dimensiones de los mismos.

En caso de fachada de nueva planta, los huecos se dispondrán según ejes verticales, incluso en huecos correspondientes a cubiertas o terrazas de las mismas. Debe quedar claro el carácter murario de cada una de las fachadas.

La proporción máxima de superficie de huecos sobre la superficie total de cada fachada será de 1/2,5.

Artículo 28. Cuerpos salientes o vuelos de fachada

Queda prohibida la ejecución de cuerpos volados cerrados y miradores, admitiéndose únicamente el mantenimiento de los tradicionales avances de fachada en todo su ancho ya existentes, que deberán conservar sus dimensiones, materiales, acabados y calidades tradicionales.

Se admite la ejecución de balcones abiertos con una anchura igual a la del hueco y un vuelo máximo de 15 cm.

No se admite la ejecución de marquesinas y elementos volados en planta baja.

Tampoco se admite la colocación de elementos adosados a las fachadas de planta baja como vitrinas, expositores, buzones, reclamos publicitarios o cualquier otro que no sea expresamente autorizado por estas ordenanzas.

Condiciones de habitabilidad

Artículo 29. Dimensión mínima de las viviendas

La superficie útil mínima de las viviendas será de 36 m².

Artículo 30. Composición y programa de las viviendas

Toda vivienda se compondrá, al menos, de dos espacios habitables diferenciados que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. Si una vivienda consta de cuatro dormitorios o más, requerirá un segundo aseo.

Artículo 31. Dimensiones mínimas de los espacios que componen la vivienda

Los espacios no presentarán superficies por debajo de las mínimas siguientes:

Cocina: 5 m²

Cocina-comedor: 8 m²

Estar: 10 m²

Dormitorio principal: 10 m²

Dormitorio doble: 8 m²

Dormitorio sencillo: 6 m²

Aseo: 1,5 m²

El aseo contendrá como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

La cocina tendrá una anchura mínima de 1,50 m. Mientras que en el estar, el comedor y el dormitorio principal será de 2,40 m. Como mínimo. La cocina-comedor también tendrá una anchura mínima de 2,40 m.

Si se opta por disponer una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar y comedor su superficie total no será inferior a 18 m². Su anchura mínima será de 2,40 m.

Deberá disponer de un espacio específico para el secado de la ropa (tendedero) con una superficie mínima de 1,5 m², o en su defecto, deberá instalarse una secadora de ropa.

Artículo 32. Altura libre de la edificación

En todo edificio cuya seguridad estructural sea correcta, en caso de reedificación o sustitución de forjados, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 m.

En caso de nueva planta, la altura libre será al menos de 2,50 m. Dicha altura podrá reducirse hasta 2,20 m en los aseos, retretes y pequeñas dependencias de almacenamiento, archivo, cuarto de armarios u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, así como en la planta sótano y semisótano.

En caso de disponer espacios abuhardillados habitables no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 m y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m de altura.

Artículo 33. Iluminación y ventilación de las viviendas

Todas las viviendas tendrán fachadas a la Calle con una anchura mínima de 5 m. En aquellas parcelas existentes donde no se cumple esta condición se permiten viviendas con la anchura actual.

Los espacios habitables a excepción de aseos, cocinas y despensa dispondrán de aberturas acristaladas directas al exterior. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por ciento de la superficie total que se ilumine a su través.

Todos los espacios excepto los destinados a aseos y despensas tendrán ventilación directa al exterior con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación.

Aquellas estancias cuyas aberturas se sitúen en el lienzo de la Muralla, se ajustarán en la medida de lo posible a los parámetros dispuestos, sin perjuicio de las condiciones de protección de la muralla.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se produzcan en dicho espacio.

En caso de nueva planta, reedificación o reforma en la que se vean afectados los forjados y la cubierta, la ventilación de aseos y cocinas se realizará obligatoriamente por cubierta.

Artículo 34. Patios

Los patios que proporcionan luz y ventilación a los espacios habitables tendrán, en cualquier sección horizontal, una superficie no inferior a 3 m² ni a $(2+h/2)$ m², siendo h la altura entre dicha sección y el suelo de la planta más baja servida por el patio.

La dimensión mínima de luces rectas será de 1,5 m cuando se trate de patios de una planta y de 2 m para el resto.

Las paredes del patio serán verticales, si bien se admite la existencia de dos secciones diferentes debiendo, en dicho caso, producirse el quiebro necesario para ello a la altura del forjado de una de las plantas del edificio.

Será preceptivo alcanzar dichas dimensiones en las intervenciones de nueva planta, reedificación y reforma.

En el resto se tratará asimismo de alcanzar las condiciones señaladas, salvo en aquellos casos en que aún produciéndose una remodelación de la distribución interior de la vivienda no sea factible, por las condiciones generales del edificio, la remodelación de los patios, en los cuales se admitirá mantener sus dimensiones actuales.

Artículo 35. Instalaciones de las viviendas

Las viviendas dispondrán de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas pluviales y fecales mediante tuberías impermeables y ventiladas, instalación eléctrica acorde con el reglamento vigente, conexión a las redes de telefonía, calefacción y, en el caso de viviendas plurifamiliares, antena de televisión colectiva.

Condiciones de seguridad

Artículo 36. Normas principales

Deberá cumplirse lo estipulado en el DB-CTE-SUA.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio e independiente de toda habitación cerrada.

Artículo 37. Normas complementarias

En materia de condiciones de seguridad de viviendas y locales, además del artículo precedente y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario, las ordenanzas reguladoras de las viviendas de protección oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

Condiciones de servicio

Artículo 38. Servicios mínimos

Todo edificio deberá quedar dotado de red de suministro de agua, red separativa de evacuaciones de aguas (pluviales y fecales) con acometidas independientes a la red general, red de abastecimiento de energía eléctrica, acometida o suministro de combustible para calefacción, instalación de evacuación de humos y antena colectiva de radio y televisión (en edificios plurifamiliares). Todas estas instalaciones deberán estar proyectadas y ejecutadas según los reglamentos e instrucciones técnicas vigentes en tales materias y atendiendo a las ordenanzas reguladoras de las viviendas de protección oficial o a las que se dicten en sustitución de las mismas.

Artículo 39. Servidumbre de paso de instalaciones

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar fincas pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos molestias y resarciendo el importe de los perjuicios que originen.

Con iguales condiciones se podrán efectuar conexiones al resto de instalaciones generales de servicio cuando para el acceso a las mismas se produzca la circunstancia señalada.

Artículo 40. Normas complementarias

En materia de condiciones de servicio de viviendas y locales, además de las ordenanzas precedentes y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las ordenanzas reguladoras de las viviendas de protección oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

Condiciones estéticas

Artículo 41. Fachadas

Las fachadas se atenderán en sus condiciones geométricas a los dispuesto en los artículos 27 y 28 de las presentes ordenanzas.

En todos los casos las fachadas deberán disponer de una composición unitaria en toda su altura, incluyendo la planta baja como parte de la misma y fijando el tamaño de huecos y tratamiento de materiales de la misma.

Toda intervención de ampliación implica actuar en la totalidad de la fachada, de modo que el acabado sea uniforme, evitando que resulte una fachada fragmentada.

En fachadas de nueva planta, la altura de planta baja, composición de huecos y tratamiento de fachada se presentará y justificará referenciada a los inmuebles próximos y características de los edificios de la Calle s, mediante plano conjunto de alzados y documentación gráfica.

En caso de abordarse actuaciones en parcelas contiguas se evitará la percepción del conjunto como un alzado único y se hará patente la parcelación mediante el tratamiento compositivo y de materiales de fachadas.

Se mantendrán y recuperarán en lo posible los acabados originales de las fachadas. En otro caso se harán en raseo, enfoscados o revocos pintados, en colores de la gama ocre y textura lisa, para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería, mampostería o los elementos pétreos representativos en cualquier otra situación (dinteles, mochetas, esquineros, etc.).

En planta baja se empleará piedra natural aparejada en mampostería, sillares o sillarejo al modo de las fachadas tradicionales. Se conservará la preexistencia, en su caso recuperando el sentido de la misma en los frentes de fachada de plantas bajas y medianeras para todos aquellos inmuebles que presentan dicho elemento ejecutado en sillería.

En plantas altas, se prioriza la utilización de los materiales permitidos para la planta baja. En su defecto, se podrán emplear raseos, enfoscados o revocos pintados, en colores de la gama ocre y textura lisa. El color y la textura del revestimiento deberán ser expresamente autorizados por el ayuntamiento, previa presentación de muestras.

en los elementos de carpintería, de armar y de ventanas, se utilizarán los materiales y acabados tradicionales (forja, madera). No obstante, salvo en caso de protección especial, podrán admitirse otros elementos constructivos o materiales siempre que su diseño, dimensiones y tratamiento de acabado se integren respetuosamente en la imagen general de las fachadas del Casco Histórico de Labraza, entendiéndose por tales los lacados en tonos marrones oscuros o los asimilables a madera. Las carpinterías abrirán hacia el interior y estarán fijadas en el plano interior de la fachada. Se prohíbe la instalación de persianas enrollables, así como de vidrios no transparentes.

En cuanto a las barandillas de protección de balcones o puertas balconeras, se empleará la madera o forja. Se permite la utilización de metales con tratamientos asimilables a la forja.

Los armarios de registro de instalaciones deberán estar rematados con aplacado de piedra natural arenisca o en su defecto en tonos lo más similar posible a la piedra de la planta baja de la fachada donde se implanten.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten urbanística o arquitectónicamente inapropiadas.

Artículo 42. Cubiertas

Las cubiertas se atenderán en sus condiciones geométricas a lo dispuesto en el artículo 26 de las presentes ordenanzas.

El material propio de cubierta es la teja cerámica árabe, de canal y cobija independientes, de color rojizo o pajizo, si bien se admite la utilización de teja cerámica mixta en los mismos tonos envejecidos.

Las chimeneas se integrarán en la medida de lo posible en el diseño arquitectónico del conjunto del edificio, limitándose su aparición para que su percepción sea mínima y los planos de los faldones resulten dominantes. En todo caso, deberá cumplirse la normativa sectorial de aplicación para evacuación de humos.

Artículo 43. Muros medianeros

Las medianeras que sean visibles debido a que son colindantes con solares no edificados, o son propias de edificios de mayor altura que los colindantes, deberán ser acabadas con los mismos criterios de calidad de acabados que la fachada principal.

En caso de que el descubrimiento de una medianera se deba al derribo de una edificación colindante, la obligación señalada anteriormente, recaerá sobre el propietario de la edificación demolida.

Artículo 44. Tratamiento de bajos comerciales

Los proyectos de edificación deberán incluir el tratamiento de fachada de los bajos de los edificios, definiendo las partes construidas que deban considerarse como elementos permanentes de la fachada. Dichos elementos deberán estar en armonía con la composición arquitectónica global de los alzados del edificio y se ejecutarán con materiales permanentes y de difícil deterioro. Las posibles obras de acondicionamiento en los locales de planta baja, no podrán afectar a las dimensiones, emplazamiento ni naturaleza compositiva de los elementos permanentes de su fachada. Sobre estos elementos queda prohibida la fijación de letreros u otros añadidos que oculten y desfiguren la composición general de la que formen parte.

Artículo 45. Modificaciones de fachadas

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

El pintado o cualquier tratamiento de mantenimiento o restauración de las fachadas de un edificio habrá de realizarse en su totalidad. El ayuntamiento podrá exigir la presentación de muestras de los materiales a utilizar, pudiendo denegar la licencia en el caso de que no considere adecuado el resultado estético previsible.

Artículo 46. Rótulos

Los rótulos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas, tendrán un saliente máximo de 0,10 metros. Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

Únicamente se permitirá la colocación de rótulos fabricados en forja, en madera, con letras sueltas latonadas o grabados en letra dorada sobre metacrilato transparente, pudiendo incluir iluminación exterior.

Se prohíben expresamente los rótulos en cajas de metacrilato o PVC, los iluminados interiormente y los formados por iluminación fluorescente.

Las dimensiones máximas de los rótulos cuando sean paralelos a la fachada serán de 100 x 60 cm.

En caso de colocarse perpendiculares a la fachada deberán ser articulados de modo que puedan replegarse sobre el plano de fachada. Las dimensiones máximas de los rótulos colocados perpendicularmente a fachada serán de 70 x 40 cm y de 6 cm de espesor como máximo.

En la ubicación de estos elementos en edificios existentes se admitirán aquellos pequeños ajustes que resulten inevitables y deriven de la mejor adecuación a las características geométricas y compositivas del edificio.

El uso de rótulos queda restringido a la señalización de actividades de equipamiento comunitario, comercio y hostelería, no admitiéndose más de un rótulo por actividad y calle, que será nominal e indicativo de la misma, no admitiéndose rótulos meramente publicitarios de carácter o marcas genéricas.

Artículo 47. Canalones y bajantes

Los canalones y las bajantes de aguas pluviales serán de cobre. Las bajantes podrán estar protegidas a la altura de las plantas con guardacaños de fundición acabados en negro.

Artículo 48. Tendederos de ropa

No se admiten tendederos a fachada que de frente a espacio urbano.

Artículo 49. Separaciones y cierres de fincas

Los cierres de fincas con la vía pública se construirán con muros de piedra o con muros de fábrica revestidos con aplacado de piedra natural aparejada en mampostería, sillares o sillarejo al modo de las fachadas tradicionales. Podrán tener una altura máxima de 2,00 m.

En las separaciones interiores entre fincas se admitirán verjas de barrotes, mallas de simple torsión y/o paneles metálicos.

Condiciones de la urbanización e infraestructuras de servicios

Artículo 50. Criterios generales

El tratamiento de la urbanización de las Calle s y espacios públicos será acorde a la categoría y a los usos definidos para los mismos. Se establecen como usos permitidos el de comunicaciones y transporte, el de recreo y expansión al aire libre y el de infraestructuras de servicio.

Será función del planeamiento fijar las condiciones concretas a cumplir de forma particularizada por todos y cada uno de los diversos espacios urbanos incluyendo el tratamiento de los espacios ligados a murallas y la recuperación de los mismos para su disfrute público.

Se mantendrán las alineaciones existentes, no permitiéndose retranqueos de ningún tipo, a excepción de las derivadas de correcciones puntuales con el fin de modificar o suprimir la implantación de elementos degradantes así determinados por el PERI.

Las actuaciones en Calle s irán encaminadas a su peatonalización. Dado el pequeño tamaño de la villa amurallada y las distancias entre los distintos puntos de acceso a la misma, se tomaran medidas para peatonalizar la totalidad de las Calle s interiores del recinto amurallado y el perímetro exterior de la muralla.

Las actuaciones de urbanización preverán el solado de la totalidad de los viales y espacios públicos.

Se procederá a la paulatina canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de nuevas líneas superficiales o aéreas.

Tendrá el carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, de la alineación de la Calle , excepción hecha del alero de las edificaciones.

Las actuaciones relativas a los espacios urbanos exteriores afectos a las murallas deberán de tender a su recuperación para su utilización pública y a la articulación de sus diversas partes como un sistema concatenado de espacios libres mediante la creación de los pertinentes elementos de conexión entre las mismas.

Artículo 51. Catalogación de los espacios urbanos

A todos los efectos, cada uno de los espacios urbanos de esta área queda clasificado en alguna de estas categorías:

Espacios urbanos:

Calle s y cantones

Plazas

Muralla (“paseo o perímetro exterior”).

51.1. Tratamiento de los espacios urbanos

Las intervenciones serán muy respetuosas con el valor histórico-urbanístico del espacio urbano sobre el que se actúa, empleando trazados y elementos que no alteren sus condiciones formales originales ni las de las edificaciones que lo configuran, utilizando materiales tradicionales con diseños y formas de disposición que resulten adecuados a este tipo de espacios. Se establece el mismo tratamiento para las tres categorías expuestas en el artículo anterior.

No se permitirá la disposición de ningún tipo de edificación. Únicamente podrán instalarse los elementos correspondientes al mobiliario urbano (marquesinas, bancos, papeleras, pilonas, jardineras, etc.), mecanismos y elementos relacionados con el desarrollo e instalación de los servicios municipales, así como la señalética que sea precisa para determinar las condiciones de circulación para discurrir por cada vía. En todo caso y en la medida de lo posible, se tenderá a incluir la señalética en la pavimentación.

Las actuaciones a realizar irán encaminadas a la peatonalización de la vía o espacio, disponiendo los elementos que sean necesarios (bolardos, piona retráctil, mobiliario, etc.) Para tal propósito. Únicamente se autorizará el acceso rodado en caso de emergencia, así como a aquellos vecinos que dispongan de garaje privado únicamente en el “paseo o perímetro exterior” y en la plaza Mayor, no permitiéndose en ningún caso el estacionamiento en el espacio urbano.

Con la idea de establecer una imagen global de la zona, se procurará que todos los espacios públicos tengan la misma configuración, tanto a nivel formal como en la referente a materiales, acabados, mobiliario urbano, etc.

Para la pavimentación se utilizará piedra natural. En todo caso, el pavimento siempre se dispondrá a modo de adoquinado o enlosado.

Queda terminantemente prohibida la pavimentación con aglomerado asfáltico o a base de hormigones con cualquier acabado superficial.

Respecto al mobiliario urbano, se permite la colocación de los siguientes elementos:

Marquesinas, fuentes, bancos, papeleras y jardineras.

Señalización de Calle s, monumentos e itinerarios.

Señalización y elementos referentes al tráfico y cierres de Calle s.

Protecciones de peatones, defensas, barandillas y pasamanos.

Para los materiales de estos elementos, en general, se admitirá la piedra natural, madera, forja o acero lacado o tratado, aluminio lacado y cobre.

En todo caso, el diseño deberá ser previamente aprobado por el ayuntamiento, previa audiencia de la junta administrativa, y se integrará con el carácter ambiental del Casco Histórico.

Artículo 51bis. Infraestructura de abastecimiento de agua

La infraestructura de abastecimiento de agua al Casco Histórico estará formada por los elementos básicos.

Este esquema es de carácter indicativo pudiendo introducirse en él modificaciones en base a las correspondientes justificaciones técnicas.

En el dimensionamiento y ejecución de la red de abastecimiento de agua potable se proyectará la red para una dotación mínima de 300 lit/hab/día.

En todo caso, la instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de abastecimiento de agua y se ejecutará conforme a las directrices técnicas del Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa.

Artículo 52. Infraestructura de saneamiento

La red general de saneamiento será de carácter separativo. Las condiciones mínimas de diseño cálculo y construcción de la red de saneamiento serán las establecidas por la Norma Tecnológica ISA-Alcantarillado. Además en este caso se tendrá especialmente en cuenta la necesidad de asegurar la estanqueidad de la red por lo que el material a colocar en las tuberías será PVC reforzado con juntas estancas y flexibles entre tubos y en la unión de éstos con arquetas. Deberá colocarse una arqueta o pozo en cada punto de acometida, cambio de dirección, cambio de altura, cambio de pendiente o cambio de sección.

En todo caso, la instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de saneamiento y se ejecutará conforme a las directrices técnicas del Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa.

Artículo 53. Red de distribución de energía eléctrica

En todo caso, la instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de energía eléctrica y se ejecutará conforme a las directrices técnicas de la compañía suministradora.

Artículo 54. Red de alumbrado público

Las condiciones de la instalación serán las previstas para la energía eléctrica.

El nivel mínimo de iluminación será de 250 luxes a 1 m. Del pavimento.

Se utilizarán preferentemente farolas troncopiramidales invertidas de chapa pintada en negro, con vidrio o policarbonato traslúcido, sobre brazo adosado a fachadas o báculo, según sea el caso. Podrán utilizarse luminarias de otras características, siempre que se adecúen al entorno en el que se sitúen y sean informadas favorablemente por el ayuntamiento, previa audiencia de la junta administrativa.

Así mismo, se autoriza la iluminación de edificios de valor histórico-arquitectónico, siempre que se adecúen al entorno en el que se sitúen y sean informadas favorablemente por el ayuntamiento, previa audiencia de la junta administrativa.

Artículo 55. Red de comunicaciones

La instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de comunicaciones y se ejecutará conforme a las directrices técnicas de la compañía suministradora.

CAPÍTULO IV INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN

Artículo 56. Intervenciones de rehabilitación

Todas las actuaciones urbanizadoras y edificatorias contempladas en el presente Plan Especial de Rehabilitación Integral tienen carácter de intervenciones de rehabilitación a los efectos

previstos en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Artículo 57. Condiciones de intervención en la edificación

Las intervenciones a realizar en las edificaciones se regulan conforme a lo establecido en el anexo I del Decreto 317/2002. De acuerdo con ello los tipos de intervención serán los siguientes:

- Restauración científica
- Restauración conservadora en las categorías A, B y C
- Conservación y ornato
- Consolidación
- Reedificación
- Reforma
- Sustitución

Además de los anteriores, para aquellas intervenciones que den origen a construcciones de nueva edificación en terrenos sin construcciones existentes con anterioridad, se establece el siguiente tipo:

- Nueva planta

Las condiciones propias de estas intervenciones serán las reguladas en el decreto citado, a excepción de nueva planta, teniéndose en cuenta que en el caso de que en una unidad edificatoria, en la que por razones de ordenación se ha previsto la ampliación de la edificación, se lleve a cabo una actuación de reedificación, sustitución o reforma con afección de forjados y cubierta, ésta no quedará restringida a desarrollarse únicamente dentro de la envolvente del edificio original sino que podrá exceder la misma en las condiciones fijadas en la ordenación edificatoria y, en su caso, incrementar la superficie edificable, todo ello de acuerdo con lo establecido en las presentes ordenanzas reguladoras y en la ficha particularizada correspondiente.

Para cada edificación se ha fijado el máximo grado de intervención permitido siendo admisible, por tanto, cualquier otro tipo de intervención que suponga mayor conservación, respeto o recuperación de los elementos existentes y originales. Dicho grado máximo de intervención se ha recogido en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente y se ha grafado en el Plano II.09. Intervenciones Constructivas de Rehabilitación.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA NÚMERO 2: ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL "ARRABALES"

Criterios Generales

Artículo 58. Criterios generales

La zona de arrabales comprende las laderas del promontorio donde se asienta el Casco Histórico de Labraza. Se trata de espacios con un valor de primer orden, cuya función es la protección y realce del Conjunto Monumental, así como la de permitir una adecuada lectura como plaza defensiva de la villa.

En esta zona de protección se autorizarán aquellas intervenciones que sean congruentes con la puesta en valor del Conjunto Monumental y permitan una clara identificación del recinto amurallado original.

En comunión con la puesta en valor del Conjunto Monumental, se pretende mejorar la calidad urbana del área otorgándole mayor atractivo, tanto desde un punto de vista urbanístico como edificatorio, para evitar el deterioro y promover la recuperación de las actuales construcciones, en su mayor parte en desuso y ruina, y configurar una serie de espacios urbanos y áreas de edificación que permitan la repoblación del núcleo y por ende la revitalización del mismo.

Es por ello que se potenciará la recuperación de las edificaciones que albergaban muchas de las parcelas de este ámbito, de las que actualmente sólo perduran vestigios o ruinas, y se establecen áreas de edificación en aquellas parcelas vacantes donde se considera que, en ningún caso, se ve afectada la imagen y la puesta en valor del recinto amurallado.

En todo caso, se respetarán los espacios urbanos existentes que deberán adaptarse a las condiciones establecidas en esta ordenanza, adecuándose además a la realidad urbanística, edificatoria y parcelaria actual.

Se considera la ladera sur especialmente relevante, debido a su importancia visual, y por albergar uno de los entornos más importantes de la localidad en lo que espacio de reunión y esparcimiento se refiere. En esta área se sitúa el frontón, el centro social y el consultorio médico, así como el espacio libre anexo a estas edificaciones. Es por ello que se deberá hacer especial hincapié en esta zona, generando un entorno continuo y global que permita la interconexión entre los diferentes espacios urbanos que se establecen.

En aquellos aspectos cuyas determinaciones no están establecidas de manera expresa en estas ordenanzas particulares o en la ficha particularizada correspondiente regirán, con carácter supletorio, las condiciones establecidas para la zona 1: recinto amurallado de la Villa. Casco Histórico, en el Capítulo III de las presentes ordenanzas. En su defecto, será de aplicación lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

Condiciones de uso de los espacios públicos

Artículo 59. Condiciones de uso de la red viaria y espacios libres públicos

Dentro de este ámbito, y en referencia a los espacios urbanos, quedan admitidos los siguientes usos y actividades:

- Comunicaciones y transportes.
- Recreo y expansión al aire libre.
- Infraestructuras de servicios.

Condiciones de uso de la edificación

Artículo 60. Regulación de usos de la edificación

Dentro de este ámbito quedan admitidos los siguientes usos y actividades:

- Vivienda
- Equipamiento comunitario
- Terciario
- Actividades artesanales.
- Bodegas tradicionales.
- Almacenes y pabellones agrícolas.
- Rurales.

Los usos de vivienda, equipamiento comunitario y usos compatibles podrán desarrollarse en edificio exclusivo.

No se admiten los siguientes usos:

- El resto del uso industrial.
- Comunicaciones y transportes.
- Recreo y expansión al aire libre.
- Infraestructuras de servicios.

Artículo 61. Usos de planta baja, sótanos, semisótanos y bajo cubiertas. Suelo libre privado

Las plantas bajas podrán destinarse a cualquiera de los usos admitidos.

Los sótanos admitirán cualquiera de los usos autorizados siempre que estén directamente comunicados con la planta baja formando una unidad funcional y presenten superficie pareja, no admitiéndose que la parte de planta baja se reduzca a un mero acceso o a usos secundarios o de servicio.

Los semisótanos admitirán cualquiera de los usos autorizados siempre que estén directamente comunicados con la planta baja formando una unidad funcional y presenten superficie pareja, no admitiéndose que la parte de planta baja se reduzca a un mero acceso o a usos secundarios o de servicio.

Las bajocubiertas se destinarán únicamente a trasteros.

Cuando en una unidad edificatoria, parte de la parcela no resulta ocupada por la edificación, el suelo libre resultante podrá dedicarse a jardín, piscina, huerta, instalaciones deportivas o área de recreo, quedando expresamente prohibida cualquier construcción auxiliar sobre rasante como garajes, chabolas o trasteros. Estas mismas condiciones regirán para el caso de solares en tanto no se edifiquen.

Parcelación

Artículo 62. Estructura parcelaria

Las parcelas, sus límites, las alineaciones obligatorias y máximas vienen definidas en el plano numero II.02. Para cada parcela se realiza la ficha particularizada correspondiente.

Artículo 63. Cesiones. Condiciones de actuación

Los espacios pertenecientes a las parcelas iniciales que queden al exterior de las alineaciones, y que el planeamiento haya previsto su inclusión dentro de los espacios urbanos, deberán ser cedidos al ayuntamiento, debidamente urbanizados. Para poder edificar será necesario que previamente se hayan realizado las citadas cesiones.

Las edificaciones o zonas de ellas que queden al exterior de las alineaciones definidas en el planeamiento, quedan fuera de ordenación, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 1.4.6.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

Artículo 64. Parcelación

Se permite la agrupación de parcelas.

Se admite la segregación de parcelas, en orden a mantener unas condiciones de escala acordes a las características de los arrabales, siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Todas las parcelas darán frente a espacio urbano.

El frente mínimo de cualquier parcela a Calle será de 10 m.

La superficie mínima de cualquier parcela será de 200 m².

Condiciones de aprovechamiento

Artículo 65. Aprovechamiento edificatorio

Se establece como aprovechamiento edificatorio la superficie construida de la planta baja. La planta sótano y semisótano no computan a efectos de aprovechamiento. En la planta bajocubierta computarán aquellas partes con altura útil superior a 1,50 metros, sin perjuicio de lo dispuesto en la definición de "planta bajocubierta".

Artículo 66. Aprovechamiento que corresponde a cada unidad edificatoria. Ocupación

Con carácter general se mantiene para cada unidad edificatoria el aprovechamiento que corresponde a la edificación realizada sobre la misma.

Dicho aprovechamiento será a su vez el aprovechamiento edificatorio máximo que se admite sobre la unidad edificatoria con las siguientes salvedades:

La edificación sobresale de la envolvente que resulta de las fachadas y cubierta correspondientes a la altura de la edificación y perfil de cubierta establecidos en la ficha particularizada correspondiente.

En estos casos, la edificación se ajustará a la ordenación edificatoria establecida en el momento en que se lleven a cabo actuaciones de importante incidencia en la edificación, es decir, reedificación, sustitución o reforma en la que se vean afectados los forjados y la cubierta.

El aprovechamiento edificatorio en estos casos será, en consecuencia, el que resulte finalmente tras la realización de los ajustes especificados.

La edificación no alcanza la envolvente que resulta de las fachadas y cubierta correspondientes a la altura de la edificación y perfil de cubierta establecidos en la ficha particularizada correspondiente.

En estos casos se admite la ampliación de la edificación hasta alcanzar dicha envolvente.

En las parcelas donde se conservan ruinas de las antiguas construcciones de carácter agrícola, tomando como delimitación perimetral éstas, se admite la ampliación de la edificación hasta alcanzar la envolvente que resulta de las fachadas y cubierta correspondientes a la altura de la edificación y perfil de cubierta establecidos en la ficha particularizada correspondiente.

En las parcelas sin edificación, se admite la ejecución de un nuevo edificio hasta alcanzar la envolvente que resulta de las fachadas y cubierta correspondientes a la altura de la edificación y perfil de cubierta establecidos en la ficha particularizada correspondiente, siempre y cuando se sitúe dentro de las alineaciones obligatorias y máximas.

La ocupación o superficie ocupable de la parcela es la delimitada por las alineaciones establecidas por el PERI, recogidas en el plano número II.02: alineaciones.

Condiciones geométricas de la ordenación**Artículo 67. Alineaciones**

En el plano II.02: alineaciones se diferencian las alineaciones obligatorias de las alineaciones máximas.

En aquellas unidades edificatorias en que se admiten operaciones de parcelación, en las parcelas resultantes, se deberán mantener las alineaciones establecidas por el planeamiento en relación a las parcelas originales.

Artículo 68. Número de plantas y altura de los edificios

El número máximo de plantas sobre rasante es una planta, es decir, sólo se admite la planta baja, sin perjuicio de lo previsto por el presente PERI para la planta bajocubierta.

Se autoriza la construcción de una planta sótano o semisótano. En aquellos sótanos o semisótanos en los que, debido a las condiciones del terreno que conforma la parcela, el desnivel es considerable, se permite la construcción de entreplantas. La posibilidad de realizar una entreplanta quedará definida en la sección incluida en la ficha particularizada correspondiente. Las plantas resultantes de la construcción de una entreplanta no podrán tener una altura libre inferior a 2,20 metros.

La altura de la edificación, en las fachadas a espacios urbanos, queda fijada para cada edificio en la ficha particularizada de la unidad edificatoria correspondiente y grafiada en los planos correspondientes de ordenación edificatoria.

Artículo 69. Perfil de la cubierta

El borde del alero o cornisa alcanzará, como máximo, la altura de la edificación señalada. El vuelo máximo del mismo será el que presente la edificación existente. En caso de no existir referencia, el vuelo máximo será de 0,50 m y el canto máximo del alero será de 0,20 m. La configuración del perfil de la cubierta en cada parcela queda definida en la ficha particularizada correspondiente.

En aquellas parcelas donde se establece "volumen existente", en caso de reedificación, sustitución o reforma, la cubierta podrá mantener su perfil actual o en su defecto realizarlo a un agua siguiendo la pendiente de la ladera, sin perjuicio de lo establecido en la ficha particularizada correspondiente. La cornisa o alero es obligatorio en todas las fachadas.

El perfil de cubierta se definirá por una línea de 25 por ciento de pendiente mínima y de 40 por ciento de pendiente máxima trazada desde el extremo del alero. La altura máxima del gallur de cubierta será el determinado por el perfil en el punto medio de sección del edificio. En todos los casos la pendiente máxima de cubierta será del 40 por ciento aún cuando por encontrarse el alero a menor altura que la máxima permitida, el perfil resultante de utilizar una pendiente de cubierta mayor se encuentre dentro del perfil máximo establecido. Deberá preservarse el perfil de cubierta definido como la línea tendida desde el borde del alero hasta la cumbre no admitiendo elementos que varíen el mismo.

Queda prohibida la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de faldones de cubierta.

Se permite la apertura de lucernarios con una superficie máxima del 10 por ciento de la superficie total ocupada por la cubierta del edificio. Estos lucernarios estarán formados por carpinterías paralelas al plano de la cubierta, sin que puedan sobresalir más de 10 cm sobre el perfil de la misma.

Dentro del perfil de cubierta y preservando la línea que lo define podrá autorizarse una línea de terraza por faldón y un máximo de dos por edificio, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie máxima en planta: 25 por ciento de la superficie total ocupada por el edificio.

Longitud de fachada: máximo el 50 por ciento de la longitud de fachada. En todo caso deberá separarse al menos 1,00 metro de los muros medianeros o fachadas perpendiculares a la línea de la terraza, debiendo continuarse del faldón de la cubierta por el espacio restante.

Separación al borde de alero: mínimo 1,50 metros.

Altura del antepecho; es la que se obtiene de la intersección entre el faldón de cubierta y el peto de la terraza y no será inferior a 1,20 metros. En ningún caso se permitirán barandillas como prolongación del antepecho que sobresalgan sobre los planos de faldones de la cubierta.

Fondo máximo: 2,50 metros medidos en la dirección de la pendiente de la cubierta.

Artículo 70. fachadas. Cuerpos salientes o vuelos de fachada

Es obligatorio mantener todos aquellos muros de mampostería o sillería que, situándose en la parcela, formen parte de una edificación, hayan formado parte de un edificio ahora en ruinas o sirvan de muro de contención del terreno. En caso de que se certifique que la situación de alguno de los muros a conservar es muy deficiente podrá procederse a su reedificación, manteniendo las mismas características formales y constructivas. En ningún caso, el estado de ruina de alguno de estos muros será motivo para su eliminación.

En estos muros podrán abrirse los huecos necesarios para cumplir las condiciones establecidas en esta ordenanza en referencia a la iluminación y ventilación de las viviendas, así como los necesarios para el desarrollo de la actividad que se pretenda. En ningún caso, la superficie de huecos podrá superar la superficie de macizos en cada uno de estos cerramientos.

Las fachadas a espacio urbano serán obligatoriamente planas y ajustadas a las alineaciones en todas sus plantas.

En las citadas fachadas, queda prohibida la ejecución de cuerpos volados cerrados y miradores. Se admite la ejecución de balcones abiertos con una anchura igual a la del hueco y un vuelo máximo de 15 cm.

En las fachadas cuya alineación no sea obligatoria, y así quede reflejado en los planos y fichas correspondientes, se permitirán retranqueos respecto de la citada alineación. Así mismo, se tolerarán vuelos y cuerpos salientes, a excepción de los cuerpos volados cerrados, tal y como se definen en el Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

Los huecos de fachada se compondrán según ejes verticales y guardarán una proporción entre altura y anchura que podrá situarse entre la relación 1/1 y la 2,5/1, a excepción de los huecos de acceso a garajes y uso agrícola. En ningún caso, la superficie de huecos podrá superar la superficie de macizos en cada uno de estos cerramientos.

No se admite la ejecución de marquesinas y elementos volados en planta baja.

Condiciones de habitabilidad

Artículo 71. Dimensión mínima, composición y programa y dimensiones mínimas de los espacios que componen la vivienda. Patios

La superficie útil mínima de las viviendas será de 36 m².

Toda vivienda se compondrá, al menos, de dos espacios habitables diferenciados que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. Si una vivienda consta de cuatro dormitorios o más, requerirá un segundo aseo.

Los espacios no presentarán superficies por debajo de las mínimas siguientes:

Cocina: 5 m²

Cocina-comedor: 8 m²

Estar: 10 m²

Dormitorio principal: 10 m²

Dormitorio doble: 8 m²

Dormitorio sencillo: 6 m²

Aseo: 1,5 m²

El aseo contendrá como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

La cocina tendrá una anchura mínima de 1,50 m. Mientras que en el estar, el comedor y el dormitorio principal será de 2,40 m. Como mínimo. La cocina-comedor también tendrá una anchura mínima de 2,40 m.

Si se opta por disponer una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar y comedor su superficie total no será inferior a 18 m². Su anchura mínima será de 2,40 m.

Deberá disponer de un espacio específico para el secado de la ropa (tendedero) con una superficie mínima de 1,5 m², o en su defecto, deberá instalarse una secadora de ropa.

No se admite la iluminación y ventilación de espacios habitables a través de patios.

Artículo 72. Altura libre de la edificación

En todo edificio cuya seguridad estructural sea correcta se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 m.

En caso de nueva planta, reedificación o reforma total, la altura libre será al menos de 2,50m. Dicha altura podrá reducirse hasta 2,20 m en los aseos, retretes y pequeñas dependencias de almacenamiento, archivo, cuarto de armarios u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, así como en la planta sótano y semisótano.

Artículo 73. Iluminación y ventilación de la vivienda. Instalaciones

Los espacios habitables a excepción de aseos, cocinas y despensa dispondrán de aberturas acristaladas directas al exterior. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por ciento de la superficie total que se ilumine a su través.

Todos los espacios excepto los destinados a aseos y despensas tendrán ventilación directa al exterior con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se produzcan en dicho espacio.

En caso de nueva planta, reedificación o reforma total, la ventilación de aseos y cocinas se realizará obligatoriamente por cubierta.

Las viviendas dispondrán de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas pluviales y fecales mediante tuberías impermeables y ventiladas, instalación eléctrica acorde con el reglamento vigente, conexión a las redes de telefonía, calefacción y, en el caso de viviendas plurifamiliares, antena de televisión colectiva.

Condiciones de seguridad

Artículo 74. Normas principales

Deberá cumplirse lo estipulado en el DB-CTE-SUA.

Todas las casas tendrán una salida fácil al tejado, desde un espacio común del edificio e independiente de toda habitación cerrada.

Artículo 75. Normas complementarias

En materia de condiciones de seguridad de viviendas y locales, además del artículo precedente y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario, las ordenanzas reguladoras de las viviendas de protección oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

Condiciones de servicio

Artículo 76. Servicios mínimos

Todo edificio deberá quedar dotado de red de suministro de agua, red separativa de evacuaciones de aguas (pluviales y fecales) con acometidas independientes a la red general, red de abastecimiento de energía eléctrica, acometida o suministro de combustible para calefacción, instalación de evacuación de humos y antena colectiva de radio y televisión (en edificios plurifamiliares). Todas estas instalaciones deberán estar proyectadas y ejecutadas según los reglamentos e instrucciones técnicas vigentes en tales materias y atendiendo a las ordenanzas reguladoras de las viviendas de protección oficial o a las que se dicten en sustitución de las mismas.

Artículo 77. Servidumbre de paso de instalaciones

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar fincas pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos molestias y resarciendo el importe de los perjuicios que originen.

Con iguales condiciones se podrán efectuar conexiones al resto de instalaciones generales de servicio cuando para el acceso a las mismas se produzca la circunstancia señalada.

Artículo 78. Normas complementarias

En materia de condiciones de servicio de viviendas y locales, además de las ordenanzas precedentes y de las disposiciones que sean de obligatoria y general aplicación, regirán con carácter complementario las ordenanzas reguladoras de las viviendas de protección oficial o las que se dicten en sustitución de las mismas.

Condiciones estéticas

Artículo 79. Fachadas y medianeras

En todos los casos las fachadas deberán disponer de una composición unitaria en toda su altura. Toda intervención de ampliación implica actuar en la totalidad de la fachada, de modo que la composición sea unitaria.

En todo caso, se permiten los raseos, enfoscados o revocos pintados, en colores de la gama ocre y textura lisa. Así mismo, se admiten las fachadas de sillería y mampostería de piedra natural arenisca, y los elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc.). También se podrá emplear la piedra natural arenisca aparejada en mampostería, sillares o sillarejo al modo de las fachadas tradicionales.

Para las carpinterías se autoriza el uso de cualquier material, a excepción del aluminio anodizado, siempre que su diseño, dimensiones y tratamiento de acabado se integren respetuosamente en la imagen general de la Villa, entendiéndose por tales los lacados en tonos marrones oscuros o los asimilables a madera.

Podrá denegarse la licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas resulten urbanística o arquitectónicamente inapropiadas.

Las medianeras que sean visibles debido a que son colindantes con solares no edificados, o son propias de edificios de mayor altura que los colindantes, deberán ser acabadas con los mismos criterios de calidad de acabados que la fachada principal.

En caso de que el descubrimiento de una medianera se deba al derribo de una edificación colindante, la obligación señalada anteriormente, recaerá sobre el propietario de la edificación demolida.

Artículo 80. Cubiertas

El material propio de cubierta es la teja cerámica árabe, de canal y cobija independientes, de color rojizo o pajizo, si bien se admite la utilización de teja cerámica mixta en tonos envejecidos.

Las chimeneas se integrarán en la medida de lo posible en el diseño arquitectónico del conjunto del edificio, limitándose su aparición para que su percepción sea mínima y los planos de los faldones resulten dominantes. En todo caso, deberá cumplirse la normativa sectorial de aplicación para evacuación de humos.

Los canalones y las bajantes de aguas pluviales podrán ser de fundición, acero, zinc o cobre, no admitiéndose en ningún caso soluciones de plásticos o similares. Las bajantes podrán estar protegidas a la altura de las plantas con guardacaños de fundición acabados en negro.

Artículo 81. Rótulos. Toldos y marquesinas

Los rótulos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas, tendrán un saliente máximo de 0,10 metros. Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

Únicamente se permitirá la colocación de rótulos fabricados en forja, en madera, con letras sueltas latonadas o grabados en letra dorada sobre metacrilato transparente, pudiendo incluir iluminación exterior.

Se prohíben expresamente los rótulos en cajas de metacrilato o PVC, los iluminados interiormente y los formados por iluminación fluorescente.

Las dimensiones máximas de los rótulos cuando sean paralelos a la fachada serán de 100 x 60 cm.

En caso de colocarse perpendiculares a la fachada deberán ser articulados de modo que puedan replegarse sobre el plano de fachada. Las dimensiones máximas de los rótulos colocados perpendicularmente a fachada serán de 70 x 40 cm y de 6 cm de espesor como máximo.

En la ubicación de estos elementos en edificios existentes se admitirán aquellos pequeños ajustes que resulten inevitables y deriven de la mejor adecuación a las características geométricas y compositivas del edificio.

El uso de rótulos queda restringido a la señalización de actividades de equipamiento comunitario, comercio y hostelería, no admitiéndose más de un rótulo por actividad y Calle, que será nominal e indicativo de la misma, no admitiéndose rótulos meramente publicitarios de carácter o marcas genéricas.

Se admite la instalación de toldos en las fachadas de las viviendas que no hagan frente a cualquier espacio urbano. Se permite la colocación de toldos y marquesinas en actividades de equipamiento comunitario, comercio y hostelería. Ningún punto de estos elementos se situará a una altura inferior de 2,20 m. Se presentará estudio detallado de la solución adoptada para que sea valorada por el Ayuntamiento, que podrá denegar la licencia en el caso de que no considere adecuado el resultado estético previsible.

Artículo 82. Cierres de fincas

En relación a los cierres de fincas, se aplicará lo dispuesto en el artículo 1.5.1.30 del Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion.

Condiciones de la urbanización e infraestructuras de servicios

Artículo 83. Criterios generales

El tratamiento de la urbanización de los espacios urbanos será acorde a los usos definidos para los mismos. Se establecen como usos permitidos el de comunicaciones y transporte, el de recreo y expansión al aire libre y el de infraestructuras de servicio.

Se habilitarán zonas específicas para el aparcamiento en superficie, quedando prohibido en el resto de espacios y viales.

Las actuaciones de urbanización preverán el solado de la totalidad de los viales y espacios públicos.

Se procederá a la paulatina canalización subterránea de todos los servicios, no autorizándose, en ningún caso, la existencia de nuevas líneas superficiales o aéreas.

Tendrá el carácter de añadido degradante cualquier invasión, volada o no, de la alineación de la calle, excepción hecha del alero de las edificaciones.

Artículo 84. Catalogación y tratamiento de los espacios urbanos

En el ámbito de referencia, se establecen dos categorías:

Espacios urbanos:

Espacios libres de dominio público

Red viaria

Los espacios libres son aquellas zonas de dominio público destinadas al uso de recreo y expansión al aire libre de carácter urbano. Se incluyen en esta categoría las zonas verdes, las áreas de juego, las plazas y los parques.

El resto de los espacios urbanos se adscriben a la categoría de red viaria. Incluye, por tanto, todas las Calle s y viales, pudiendo ser de carácter peatonal, peatonal con acceso rodado restringido o rodado.

En ambas categorías, no se permitirá la disposición de ningún tipo de edificación. Únicamente podrán instalarse los elementos correspondientes al mobiliario urbano (marquesinas, bancos, papeleras, pilonas, jardineras,...), mecanismos y elementos relacionados con el desarrollo e instalación de los servicios municipales, así como la señalética que sea precisa para determinar las condiciones de circulación para discurrir por cada vía.

Aquellas Calle s de la red viaria cuya anchura sea menor de 3 metros serán de uso exclusivo peatonal. En aquellos viales rodados con anchura superior a 6 metros, deberá diferenciarse la zona de rodadura de la zona peatonal.

Las actuaciones a realizar en los espacios libres de dominio público irán encaminadas a la peatonalización del espacio, disponiendo los elementos que sean necesarias para conseguir dicho propósito. Únicamente se autorizará el acceso rodado a aquellos vecinos que dispongan de garaje privado, así como en caso de emergencia, no permitiéndose en ningún caso el estacionamiento en estas áreas.

Únicamente se permitirá el aparcamiento en aquellas zonas habilitadas exclusivamente para tal uso. Deberá cumplirse lo establecido en la normativa específica en materia de accesibilidad respecto a la reserva mínima de plazas de aparcamiento correspondientes a usuarios con movilidad reducida.

Para la pavimentación de los espacios libres y de la red viaria de uso exclusivo peatonal y de uso restringido rodado se podrá utilizar cualquier material a excepción del aglomerado asfáltico. En el resto de viales podrá emplearse todo tipo de materiales.

El mobiliario urbano, en general, admitirá la piedra natural, madera natural o pintada, hierro o acero pintado o tratado, aluminio lacado y el cobre.

En todo caso, el diseño deberá ser previamente aprobado por el ayuntamiento, previa audiencia de la junta administrativa.

Artículo 85. Infraestructura de abastecimiento de agua

El trazado se realizará en tramos rectilíneos manteniendo en lo posible una profundidad constante. Las tuberías serán preferentemente en fundición dúctil o polietileno.

Este esquema es de carácter indicativo pudiendo introducirse en él modificaciones en base a las correspondientes justificaciones técnicas.

En el dimensionamiento y ejecución de la red de abastecimiento de agua potable se proyectará la red para una dotación mínima de 300 lit/hab/día.

En todo caso, la instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de abastecimiento de agua y se ejecutará conforme a las directrices técnicas del Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa.

Artículo 86. Infraestructura de saneamiento

La red general de saneamiento será de carácter separativo.

Las condiciones mínimas de diseño cálculo y construcción de la red de saneamiento serán las establecidas por la Norma Tecnológica ISA-Alcantarillado. Además en este caso se tendrá especialmente en cuenta la necesidad de asegurar la estanqueidad de la red por lo que el

material a colocar en las tuberías será PVC reforzado con juntas estancas y flexibles entre tubos y en la unión de éstos con arquetas. Deberá colocarse una arqueta o pozo en cada punto de acometida, cambio de dirección, cambio de altura, cambio de pendiente o cambio de sección.

En todo caso, la instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de saneamiento y se ejecutará conforme a las directrices técnicas del Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa.

Artículo 87. Red de distribución de energía eléctrica

En todo caso, la instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de energía eléctrica y se ejecutará conforme a las directrices técnicas de la compañía suministradora.

Artículo 88. Red de alumbrado público

Las condiciones de la instalación serán las previstas para la energía eléctrica.

El nivel mínimo de iluminación será de 250 luxes a 1 m. Del pavimento.

Se utilizarán preferentemente farolas troncopiramidales invertidas de chapa pintada en negro, con vidrio o policarbonato traslúcido, sobre báculo. Podrán utilizarse luminarias de otras características, siempre que se adecúen al entorno en el que se sitúen y sean informadas favorablemente por el ayuntamiento, previa audiencia de la junta administrativa.

Así mismo, se autoriza la iluminación de edificios representativos, siempre que se adecúen al entorno en el que se sitúen y sean informadas favorablemente por el ayuntamiento, previa audiencia de la junta administrativa.

Artículo 89. Red de comunicaciones

La instalación deberá ajustarse a la normativa sectorial en materia de comunicaciones y se ejecutará conforme a las directrices técnicas de la compañía suministradora.

CAPÍTULO VI: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO MONUMENTAL DEL CASCO HISTÓRICO DE LABRAZA

Catálogo de los espacios públicos, edificios y elementos de interés y régimen de protección. Bodegas. Patrimonio de interés arqueológico

Artículo 90. Condiciones de catalogación y de protección

En el Decreto 57/2008, de 1 de abril, se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Labraza. En él se recoge la descripción formal del bien calificado con el listado de los elementos objeto de protección, el nivel de protección para cada uno de ellos y se establece el régimen de protección correspondiente.

De conformidad con lo dispuesto en el citado decreto atendiendo a la documentación y contenido propios del mismo se han incorporado en el presente PERI:

Los espacios públicos, edificios y elementos de interés clasificados conforme a los niveles de protección establecidos en el decreto. El listado de los mismos constituye el catálogo del PERI.

Las determinaciones de carácter general referidas a parcelación, condiciones geométricas de adecuación y condiciones de acabados y materiales recogiendo en los apartados correspondientes de las ordenanzas reguladoras.

Las determinaciones de carácter particular a adoptar sobre elementos preexistentes que se consideran de interés mantener, recogiendo en la Ficha Particularizada correspondiente.

El régimen de protección del decreto, haciendo que el mismo sea el régimen de protección establecido para el PERI.

Asimismo se establece en este capítulo las condiciones que han de regir como consecuencia de la inclusión de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Labraza en el Inventario del Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 91. Niveles de protección

Los niveles de protección establecidos en concordancia con lo dispuesto en el citado decreto son los siguientes:

Espacios urbanos

Protección especial

Protección básica

Discordancia

Carencia de protección

Con independencia del nivel de protección del inmueble al que pertenecen, determinadas partes o elementos constitutivos de los edificios protegidos por el presente régimen podrán ser valorados de forma individualizada, a cuyo fin se establecen las siguientes categorías o niveles de protección parcial:

Protección parcial

Discordancia parcial

Las intervenciones a realizar en las edificaciones, dependiendo de su grado de protección, serán las siguientes:

Protección especial:

Se consideran como elementos de protección especial, aquellos inmuebles y elementos urbanos que, poseedores de un carácter singular y excepcionales valores arquitectónicos, artísticos o culturales, y encontrándose en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales son merecedores de la cobertura de protección más extensa.

Las actuaciones de restauración que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño, salvo en los casos de pérdida de una parte significativa de la edificación, excepcionalmente y en las condiciones establecidas por la administración competente.

El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

En toda obra o intervención que afecte a estos elementos se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se permitirán en estos elementos las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 317/2002, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en el nivel de protección especial, contendrán una documentación gráfica mediante restitución fotogramétrica o rectificación de alzados para su análisis estratigráfico.

Protección básica:

Son objeto de una protección básica aquellos inmuebles y elementos urbanos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

No poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado por su resolución exterior, por su unión funcional con la muralla o por la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

Poseyendo valores arquitectónicos históricos o artísticos relevantes no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para los elementos de Protección Especial.

El derribo total o parcial de estos edificios se someterá a las prescripciones del artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios se deberá mantener tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación sin contravenir en ningún momento las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

Las intervenciones autorizadas en los inmuebles y elementos objeto de protección básica se dirigirán a la conservación y mantenimiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

En este tipo de inmuebles se deberá consolidar la tipología estructural tradicional de madera, sin posibilitarse modificaciones en la cota de los forjados. Se restaurarán las fachadas sin alterar la unidad compositiva y se permitirá la modificación de la distribución interior. Se podrán realizar, además de las intervenciones anteriores, las permitidas en el régimen de protección especial y las obras que el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora.

Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en el nivel de protección básica, contendrán una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos históricos, descripción de los materiales constructivos y decorativos existentes en el edificio, etc.

Discordancia:

Se consideran discordantes aquellos inmuebles que incumplen la obligación legal del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas, formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del Casco Histórico que el presente régimen persigue.

Se entenderán como interferencias graves, aquellas actuaciones que han conllevado una o varias de las situaciones siguientes:

La existencia de volúmenes que impiden el establecimiento del esquema de espacios libres adecuado para la rehabilitación del casco.

La utilización de materiales y elementos en acabados de fachada que contrasten negativamente con los predominantes en el Casco Histórico.

La existencia de añadidos degradantes en el edificio en proporción tal que resulte irreconocible la unidad edificatoria sobre la que han ido apareciendo dichas alteraciones.

La implantación de volúmenes que chocan con las características de los circundantes, como por ejemplo por exceso de altura.

La implantación de construcciones que no armonizan con el resto de edificios incluidos en el conjunto monumental, no adaptándose en lo básico al ambiente en que se hallan situadas.

Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán la demolición o la sustitución, en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente régimen de protección.

Serán autorizadas, además, las intervenciones derivadas del artículo 24 de la Ley del Suelo 2/2006, sobre el deber de conservación de los inmuebles, así como las intervenciones de Conservación y Ornato según se definen en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación en el Patrimonio Urbanizado y Edificado.

Protección parcial:

1. Protección parcial: se podrán realizar las intervenciones permitidas en el régimen de protección especial y las obras que el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora sobre elementos singulares.

La protección parcial, salvo que se especifique otra cosa, se refiere a las fachadas exteriores del inmueble en cuanto a su tratamiento, materiales, organización de vanos, empleo de sillares y ejemplo de construcción tradicional, pudiéndose modificar y mejorar los elementos de obra de época reciente.

2. Discordancia parcial: la discordancia parcial podrá provenir de la existencia de acabados exteriores que contrasten negativamente con los predominantes en el Casco Histórico de Labraza, o elementos inadecuados tales como terrazas voladas, cuerpos volados macizos, balcones de dimensiones inadecuadas, levantes excesivos etc., en edificios que, globalmente poseen su propia valoración en cuanto a su régimen de protección.

Las intervenciones sobre los elementos considerados parcialmente discordantes de los edificios incluidos en cualquiera de los niveles de protección se dirigirán a la eliminación de dichos elementos, autorizándose tan solo las intervenciones derivadas del artículo 19 de la Ley del Suelo 6/1998, sobre el deber de conservación de los inmuebles.

Carencia de protección:

Son elementos carentes de protección aquellos que no poseen valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes para ser objeto de protección.

Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán de todo tipo, incluida la sustitución en los términos en que quede definido en el presente planeamiento urbanístico.

Artículo 92. Elementos objeto de protección. Catálogo

El catálogo que recoge los elementos a proteger con el nivel de protección que les corresponde es el siguiente:

protección especial: a los efectos de cumplimentar lo estipulado en el artículo 12.1.e) de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, se considerarán como elementos de singular relevancia, todos los inmuebles recogidos en la siguiente relación de elementos de Protección Especial.

La muralla en su totalidad.

El portal de la Concepción y el de la Peña. Fichas número z1.19 y número z1.04 BIS

Iglesia de San Miguel. Ficha número Z1.37 del PERI.

Fuente del Moro. Edificio Extramuros. Ficha número z2.36

Protección básica:

Ayuntamiento (se entiende que corresponde al edificio "Casa del Concejo" de la junta administrativa situado en la Calle de la Concepción s/n). Ficha número z1.19 del PERI.

Casas (inmuebles residenciales) en la Calle San Roque, 12, 14, 16, 18, 20, 22 y 24. Fichas número z1.07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 del PERI respectivamente.

Casas (inmuebles residenciales) en la Calle San Roque 10 o Arrabal, s/n. Fichas número z1.06 y z1.36 del PERI.

Casas (inmuebles residenciales) en la Calle San Miguel, 6, 8 y 14 (anteriormente 12 o casa del obispo). Fichas número z1.26, z1.27 y z1.31 del PERI respectivamente.

Calle Mayor o de la Concepción, 4, 5 y 12. Fichas número z1.21, z1.16 y z1.61 del PERI respectivamente.

Paseo Félix Garay, 1. Ficha número z1.34 del PERI.

Restos del castillo.

Nevera de la villa. Extramuros, bajo vivienda al norte de la villa. Ficha número z2.89 del PERI.

Discordancia:

Calle San Roque, 6. Ficha número z1.04 del PERI.

Calle San Roque, 10 o Arrabal, s/n. Construcciones en planta baja, adosadas al exterior de la muralla. Fichas número z1.36 y z2.97 del PERI.

Calle Paseo Félix de Garay, número 3. Caseta en el ángulo norte exterior a la muralla. Ficha número z1.41 del PERI.

Calle San Miguel, s/n. Almacén en el ángulo norte interior a la muralla. Ficha número z1.40 del PERI.

Plaza Mayor, s/n o calle Nevera número 4. Construcciones adosadas al exterior de la muralla. Ficha número z2.96

Frontón. Extramuros. Ficha número z2.39

Edificio de las escuelas. Ficha número z2.39

Carencia de protección:

Son elementos carentes de protección aquellos que no poseen valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes para ser objeto de protección. Los elementos incluidos en este nivel deberán de cumplir las siguientes condiciones:

Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán de todo tipo, incluida la sustitución en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente régimen de protección.

En tanto no sea aprobado dicho planeamiento será de aplicación, para el caso de intervenciones de reforma o sustitución, lo especificado en el artículo 10 del presente régimen de protección.

Los inmuebles y elementos urbanos del Conjunto Monumental conceptuados como carentes de protección, son los que no figuran incluidos en ninguno de los listados incluidos en el presente documento.

Protección parcial:

Calle San Miguel, 2, 3, 4, 5, 16 y 22. Ficha número z1.24, z1.58, z1.25, z1.57, z1.32 y z1.38 del PERI respectivamente.

Calle Mayor o de la Concepción, 2, 3 (planta baja), 6, 9, 11 y 16. Fichas número z1.20, z1.17, z1.22, z1.46, z1.49 y z1.63

Calle San Roque, 3. Ficha número z1.54 del PERI.

Plaza Alta, 1 y 2. Ficha número z1.47 y z1.48 del PERI respectivamente.

Plaza Mayor, 4. Ficha número z1.43 del PERI.

Discordancia parcial:

Plaza Mayor, 4 (acceso al edificio e invasión de plaza). Ficha número z1.43 del PERI.

Fuente Plaza Mayor.

Calle de la Concepción o Mayor, 4, levante del último piso. Ficha número z1.21 del PERI.

Calle de la Concepción, 18 (vanos de fachada). Ficha número z1.64 del PERI.

Calle de la Concepción, 22 (tamaño de vanos). Ficha número z1.65 del PERI.

Plaza Alta, 1 (ventana de planta baja). Ficha número z1.47 del PERI.

Calle San Miguel, 7 (falta de revestimiento en fachada). Ficha número z1.56 del PERI.

Calle San Roque, 16 (recerco vanos plantas superiores). Ficha número z1.9 del PERI.

Plaza Mayor, 3 (Tratamiento de fachadas). Ficha número z1.44 del PERI.

Escuelas (Piso superior) Extramuros. Ficha número z2.39

Artículo 93. Régimen de protección del conjunto monumental del casco histórico de Labraza

El Régimen de Protección de aplicación para todo el ámbito del PERI será el establecido en el Decreto 57/2008, de 1 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Labraza.

El régimen de protección será de aplicación para la totalidad de los inmuebles y espacios incluidos en la delimitación del Conjunto Monumental Calificado del Casco Histórico de Labraza.

Las intervenciones que deban realizarse sobre el área afectada por la delimitación del Conjunto Monumental quedarán sujetas a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

El contenido de este texto fija las condiciones generales a cumplir en lo referente a la protección del patrimonio, tanto por el presente planeamiento urbanístico, como por las sucesivas revisiones del mismo a efectuar en el futuro.

Se establecen las siguientes prescripciones generales a cumplir en lo referente a la protección del patrimonio:

Toda actuación a ejecutar en espacios públicos potenciará el carácter y la estructura urbana de los mismos integrando y armonizando, asimismo, el mobiliario urbano con el carácter ambiental del conjunto.

Todos los edificios incluidos en los niveles de protección del presente régimen de protección, estarán sujetos en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

El derribo de los bienes incluidos en los listados de protección especial, protección básica o protección parcial del presente régimen de protección, sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco.

Los tipos de intervenciones de rehabilitación a que se refiere el presente régimen de protección son los desarrollados en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado.

La sustitución de los inmuebles se realizará sin perjuicio de la conservación de los paños de muralla o castillo aún existentes. El mismo criterio se mantendrá respecto de los restos del

subsuelo cuando así lo determine la administración competente en función de los resultados que arroje la pertinente intervención arqueológica.

Para aquellos inmuebles y elementos que estén declarados como bien cultural calificado con la categoría de monumento o lo sean en el futuro, y por tal circunstancia cuentan con un régimen de protección pormenorizado, les será de aplicación dicho régimen, resultando la presente normativa de aplicación supletoria.

Los propietarios de los bienes afectados por el presente régimen de protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cuidado y protección impuestas por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco en sus artículos 20 y 35, y por el artículo 19 de la Ley del Suelo 6/1998.

En el caso excepcional de aquellos elementos en los que la aplicación del presente Régimen General de protección no posibilite la introducción de nuevos usos públicos en los mismos, se estará a lo que a tal efecto disponga el órgano competente del Gobierno Vasco.

El planeamiento urbanístico que desarrolle este régimen de protección deberá revisar la altura máxima de aquellos inmuebles existentes que, como resultado de levantes cuyo tratamiento y composición pueda ser valorado como discordante, presenten una altura que sobrepase claramente la de su entorno o Calle .

Artículo 94. Bodegas

Se redactará un plan director para el estudio, valoración y protección de las bodegas de Labraza, en función de su interés tipológico y funcional.

En tanto no se disponga del citado planeamiento urbanístico que contemple la valoración y protección de las bodegas, las intervenciones sobre estas estructuras del subsuelo del casco histórico están sometidas a control del Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Álava.

Se ha señalado en las fichas particularizadas correspondientes, las parcelas en las que hay conocimiento de la existencia de una bodega.

Artículo 95. Patrimonio de interés arqueológico

Para la protección del patrimonio arqueológico de la Zona Arqueológica del Casco Histórico de Labraza se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco y en particular quedando las obras a realizar sometidas al procedimiento establecido en el artículo 49 de la misma, teniendo en consecuencia, que realizarse el estudio arqueológico correspondiente que se remitirá a la Diputación Foral de Álava.

El Patrimonio de Interés Arqueológico es el previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Oyón-Oion, en aquellos aspectos que hacen referencia a zonas o elementos que forman parte del ámbito del presente PERI.

CAPÍTULO VII: MURALLA

Artículo 96. Criterios generales

Dado el estado de conservación en que se encuentra la muralla, se deberá realizar un proyecto de restauración y conservación del conjunto. Se recomienda elaborar un Plan Director del Conjunto, en el que se daten todos los vestigios existentes y, basándose en un análisis estratigráfico de los alzados y subsuelo mediante restitución fotogramétrica o rectificación de alzados, dar unas directrices generales que serán desarrolladas en proyectos sucesivos. A este respecto, comentar que con fecha de noviembre de 2006, por parte de la sociedad pública Arabarri y la empresa LabeinTecnalia, se redactó un Plan Director de Conservación y Restauración de las Murallas de Labraza.

Dado el grado de consolidación de la muralla como elemento habitado se permite la consolidación de los vanos exteriores existentes, siendo función del presente planeamiento urbanístico el tratamiento específico de los mismos. Debido al actual número de vanos existentes en la muralla y las características y posibilidades de intervención en las actuales viviendas adosadas a la misma, no se permite la realización de nuevos vanos, ni el aumento de tamaño de los ya existentes. Se permite la recuperación de vanos anteriormente existentes que se encuentran actualmente cegados.

Por otra parte no se permitirán elementos volados, como balcones, que superen el plano vertical que forma la propia muralla y se procederá a la eliminación de cualquier instalación en los paramentos exteriores de la muralla, incluidas bajantes de cualquier tipo. Se eliminarán, como mínimo, los anexos a la muralla que se establecen como discordantes.

Entre las líneas de actuación que se contemplan para la restauración y conservación de la Muralla destacan la apertura del Portal de la Peña, situado en el extremo noroeste de la muralla, actualmente cegado por una edificación adosada; la eliminación del almacén de la rampa el Arrabal, que facilitará el acceso al Portal de la Peña y la sustitución del garaje de la Calle San Miguel, instalado en el torreón noreste, hoy desaparecido. Este espacio se habilitará como Centro de Interpretación del conjunto amurallado, siendo el posible punto de inicio de una visita didáctica.

Artículo 97. Pautas de intervención

Las pautas establecidas para la intervención sobre la Muralla son las siguientes:

Altura de la muralla: En aquellas parcelas donde la altura de la edificación y por ende de la muralla está claramente definida, se mantendrá la citada altura. En el caso de que en varias unidades edificatorias consecutivas el remate superior de la muralla tenga una diferencia de cota entre ellas mínima, a consecuencia de las diferentes actuaciones que hayan podido sufrir a lo largo del tiempo, se optará por establecer una altura de edificación fija, con la intención de recuperar la imagen de perfil continuo de la muralla.

En el caso de que existan parcelas vacantes o parcelas donde sólo perdura parte de la muralla, colindantes a las mencionadas en el párrafo anterior, se prolongará la altura de edificación establecida para estas últimas.

Tratamiento de huecos: ante la posibilidad de abrir nuevos huecos en según qué tramos de la muralla, teniendo en cuenta su datación y la composición geométrica del paño, se opta por impedir realizar nuevas aberturas, ni modificar las existentes. En caso de intervención de reforma, se fomentará la recuperación de aquellos vanos que actualmente estén cegados.

Protocolo de intervención arqueológica: el correspondiente estudio arqueológico del subsuelo se hará extensivo a los paramentos interiores de la muralla en aquellas intervenciones de reforma que se vea afectada.

Protocolo de actuación en la muralla: a continuación se definen las intervenciones a ejecutar en el ámbito de los trabajos de mantenimiento de la muralla:

Eliminación de las patinas de suciedad, patinas biogénicas, etc.

Eliminación de los revocos de mortero de cemento que están degradando el material pétreo existente debajo.

Eliminación de los morteros de cemento existentes en las murallas tanto en el rejunteo de la fábrica como en los cercos de las ventanas.

Eliminación de vegetación en juntas de la fábrica y coronación de la muralla.

Rejunteo de las zonas de fábrica donde el mortero de rejunteo ha desaparecido.

Labores de consolidación de las superficies pétreas de la muralla mediante la aplicación de los productos consolidantes e hidrofugantes adecuados para la fábrica.

Inyecciones de mortero en aquellas zonas de la muralla donde el mortero de relleno interior se encuentra muy deteriorado y ha desaparecido total o parcialmente.

Consolidación de las zonas de la muralla con riesgo de desprendimiento por degradación del mortero de unión de los mampuestos.

Los morteros a utilizar en los citados trabajos serán a base de cal, no conteniendo cemento ni yeso.

Las tareas de mantenimiento expuestas también deberán llevarse a cabo en aquellas obras de reforma de la edificación en las que la muralla se vea afectada.

Artículo 98. Programa de actuación en la muralla

A continuación se enumeran las actuaciones previstas en el presente documento que suponen la transformación del estado actual de la muralla:

Apertura del Portal de la Peña: el Portal de la Peña se sitúa en el extremo suroeste de la Muralla. De forma trapezoidal, mide 3,2 metros en su base menor, 4,13 metros en la mayor y 4,90 metros de lado. La clave de bóveda del lado mayor se sitúa a 2,8 metros del nivel del suelo, mientras los dos arranques laterales a 1,86. Actualmente está cegado mediante un muro de mampostería y su bóveda aparece incorporada a un cobertizo habilitado como garaje y almacén de aperos agrícolas.

Actualmente el portal es de propiedad privada y se destina a gallinero. Está protegido con una cubierta de uralita, que cubre a la vez una edificación posterior, adosada en la intención de ampliar el espacio disponible.

Esta intervención conlleva realizar las siguientes actuaciones:

Expropiación del portal y del cobertizo adosado para reconstrucción del portal. Uso público de la planta baja para la reconstrucción del Portal. Resto de plantas de propiedad privada o pública. Edificable en plantas superiores según ficha "z104bis".

Documentación planimétrica y fotogramétrica del portal

Estudio arqueológico de paramentos

Excavación arqueológica del interior.

Rebaje del suelo hasta llegar a la cota necesaria para la conexión con la futura pasarela

Demolición del cobertizo

Restauración del portal

La ubicación del portal, así como de la rampa de acceso, queda reflejada en la documentación gráfica que forma parte del PERI.

Eliminación de la conejera de la rampa del arrabal: la rampa del arrabal acaba con fondo ciego, en un jardín privado perteneciente a la finca identificada con número catastral 1009 del polígono 10. Tiene una puerta tipo garaje para su acceso. Cierra el jardín una pequeña construcción de una planta, llamada "conejera", destinada a almacén.

Dicha construcción está fuera de ordenación por el PERI.

La eliminación de la conejera y la apertura al público de la rampa es necesaria para facilitar el acceso al Portal de la Peña. Por lo tanto, es conveniente que estas dos actuaciones se realicen de forma simultánea ya que se complementan.

Esta intervención conlleva realizar las siguientes actuaciones:

Expropiación del jardín y la conejera

Demolición de la conejera

Construcción de otra rampa que arranque de la existente, mantenga una pendiente homogénea, adaptada en la medida de lo posible a la normativa en materia de accesibilidad, y se extienda hasta el acceso al Portal de la Peña.

Sustitución del garaje de la Calle San Miguel: la esquina noreste de la muralla está abierta. El torreón que posiblemente la cerraba ha desaparecido por completo, y aproximadamente en su lugar surge un edificio de una planta destinado a almacén y cochera. Dicha parcela se establece en el PERI como equipamiento comunitario, ya que la intención es destinarlo a lugar de interpretación del conjunto amurallado. En referencia al nuevo edificio a proyectar, el cerramiento del mismo que coincide con la posición originaria de la muralla deberá mantener las características de ésta a nivel de composición y configuración, pudiendo alcanzar la altura establecida en la documentación gráfica y escrita de este documento.

Esta intervención conlleva realizar las siguientes actuaciones:

Expropiación de la parcela

Demolición del garaje

Excavación arqueológica de los restos del torreón

Acondicionamiento del espacio como lugar de interpretación del conjunto amurallado, recuperando y mostrando aquellos vestigios hallados en los trabajos arqueológicos. Reconstrucción del tramo de muralla que coincide con la ubicación del edificio.

Prolongación de la Calle San Miguel hasta el paseo Félix Garay: con la idea de completar la trama urbana del recinto amurallado, en la esquina noreste se ha establecido la prolongación de la Calle San Miguel hasta su conexión con el paseo Félix Garay. Dicha actuación supone que parte de la parcela 975 del polígono 10 esté calificada en el PERI como viario público. Actualmente esa superficie está cerrada desde ambos lados para uso particular. El punto de conexión entre ambos viales coincide con la ubicación originaria de la muralla. Es por ello que se prevé la reconstrucción de la misma hasta la altura establecida en el PERI, incluyendo una apertura de paso de características y dimensiones proporcionales a la apertura del Portal de la Peña.

Esta intervención conlleva realizar las siguientes actuaciones:

Expropiación de la superficie de la parcela 975 del polígono 10 calificada como viario público.

Demolición de los cierres actuales, así como de cualquier otro elemento que se haya implantado en dicho terreno.

Estudio arqueológico

Excavación arqueológica si fuera necesario.

Reconstrucción del tramo de muralla y urbanización del espacio destinado a viario público.

Reconstrucción de la muralla en la plaza Mayor: Además de en varias parcelas particulares, existe un punto donde ha desaparecido la muralla, no perdurando ningún vestigio de la misma. Ese tramo se sitúa en el acceso principal a la plaza Mayor y conectaría la Iglesia de San Miguel Arcángel con la parcela 1004 del polígono 10 sita en plaza Mayor número 5.

Previo a la ejecución de este tramo de muralla será necesario desarrollar un estudio pormenorizado del mismo, donde se establezcan las condiciones a cumplimentar en su construcción, a partir de información que aporte datos fehacientes de su configuración y composición originales. También se deberá establecer la altura de dicho cerramiento, así como las características del hueco o huecos que permitan el acceso al recinto amurallado de la Villa. Tanto el estudio como la intervención estarán sometidos a control del Servicio de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Álava y del Gobierno Vasco.

Esta intervención conlleva realizar las siguientes actuaciones:

Estudio pormenorizado del tramo de muralla.

Documentación planimétrica y fotogramétrica

Estudio arqueológico

Excavación arqueológica si fuera necesario.

Reconstrucción del tramo de muralla según las condiciones establecidas en el estudio pormenorizado.

Reconstrucción de la muralla en aquellas parcelas que ha desaparecido total o parcialmente: Las condiciones a cumplir en aquellos tramos de la muralla que se reconstruyan, y que en ningún caso podrán aplicarse a las partes que han perdurado, son las siguientes:

Para los macizos de fachada se empleará piedra natural aparejada en mampostería, sillares o sillarejo al modo de las fachadas tradicionales.

Los huecos tendrán un tamaño máximo en planta baja de 1,40 x 1,20 metros y en las demás de 1,20 x 1,80 metros.

En cada fachada, la proporción entre la superficie final de huecos respecto a la superficie ciega no podrá superar el 12 por ciento.

Los huecos se dispondrán de tal forma que la proporción entre paños contiguos de muro ciego (de suelo a techo) y paños interrumpidos por huecos sea mayor que 1,7. Sin perjuicio de que condiciones estructurales no exijan una restricción mayor.

$$(m1+m2+m3+m4) / (h1+h2+h3) > 1,7$$

En cada planta de fachada con huecos, la proporción macizo/hueco medida en horizontal, no podrá ser nunca inferior a 3,5.

$$(m1+m2+m3+m4) / (h1+h2+h3) > 3,5$$

Las proporciones de todo hueco serán siempre rectangulares, con una altura no menor de 1,4 veces su anchura.