
MEMORIA

JUNIO 2026

MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRADA DEL CASCO HISTORICO DE LABASTIDA (ALAVA)

FASE APROBACION INICIAL

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE LABASTIDA
a+n arquitectas

Ana Ortiz de Landaluze Miñón Nerea Ortiz de Landaluze Miñón
945 155 325 analan@arkearquitectos.com José Erbina 7 bajo 01005 Vitoria

ÍNDICE

1.MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVO

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1 OBJETO

1.1.2 AUTORES

1.1.3 PROMOTOR

1.1.4 ANTECEDENTES

1.1.5 DESCRIPCION DE LOS AMBITOS

LABASTIDA UE-I

LABASTIDA UE-II

SALINILLAS DE BURADON UE-II

1.1.6 DATOS URBANÍSTICOS/ PLANEAMIENTO VIGENTE

LABASTIDA UE-I

LABASTIDA UE-II

SALINILLAS DE BURADON UE-II

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

LABASTIDA UE-I

LABASTIDA UE-II

SALINILLAS DE BURADON UE-II

2 NORMATIVA URBANÍSTICA, DESARROLLO, ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

LABASTIDA UE-I

LABASTIDA UE-II

SALINILLAS DE BURADON UE-II

3.ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

4.IMPACTO DE GÉNERO

5. IMPACTO LINGÜÍSTICO

6.ORDENANZA PARA BODEGAS ARTESANALES DEL BARRIO DEL OLMO

7. INFORMACION GRAFICA

1.MEMORIA DESCRIPTIVO JUSTIFICATIVA

1.MEMORIA

1.1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.1 OBJETO

La finalidad de este encargo es la redacción de la documentación necesaria para llevar a cabo una modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Labastida en diferentes ámbitos conforme a las exigencias que prevé la legislación urbanística vigente.

El objetivo de estas modificaciones es la puesta en valor del patrimonio que engloba su perímetro, la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes y la potenciación de sus actividades económicas, en definitiva, el mantenimiento de la población en los Cascos Históricos de Labastida y de Salinillas de Buradón.

1.1.2 AUTORES

La documentación ha sido elaborada por las arquitectas colegiadas en el COAVN (Alava):

Ana Ortiz de Landaluze Miñón	DNI 16 269 436 H	Colegiada 2 102
Nerea Ortiz de Landaluze Miñón	DNI 16 269 439 K	Colegiada 2 293

1.1.3 PROMOTOR

Ayuntamiento de Labastida (Alava)
NIF P 0103000 F
DIRECCION: Plaza de la Paz 01330 Labastida (Alava)

1.1.4 ANTECEDENTES

El Plan Especial de Rehabilitación Integrada de los cascos Históricos de Labastida y Salinillas de Buradon fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral 934/2004 del 10 de noviembre y con entrada en vigor mediante de su publicación en el BHOTA del 18/09/2006.

El PERHI ha tenido las siguientes Modificaciones Puntuales aprobadas Definitivamente

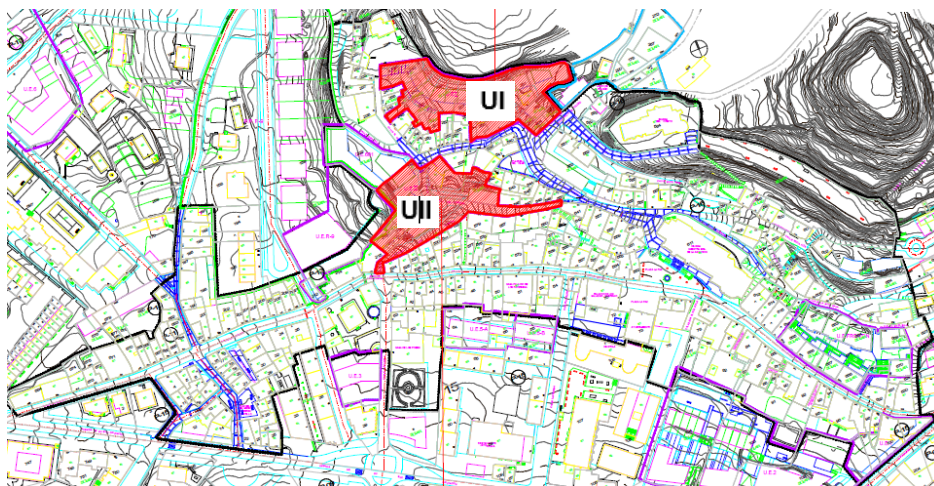
1ªMP: UE Frontín Orden Foral 970/2006 de 30 de mayo, (BOTH A 13/04/2007)

2ª MP: UE-1 Orden Foral 458/2007 de 30 de mayo, (BOTH A 13/04/2007)

4ª MP Alturas del edificio Callejón de Varajuela, 2 Orden Foral 204/2011 de 18 de abril, (BOTH A 17/06/2011)

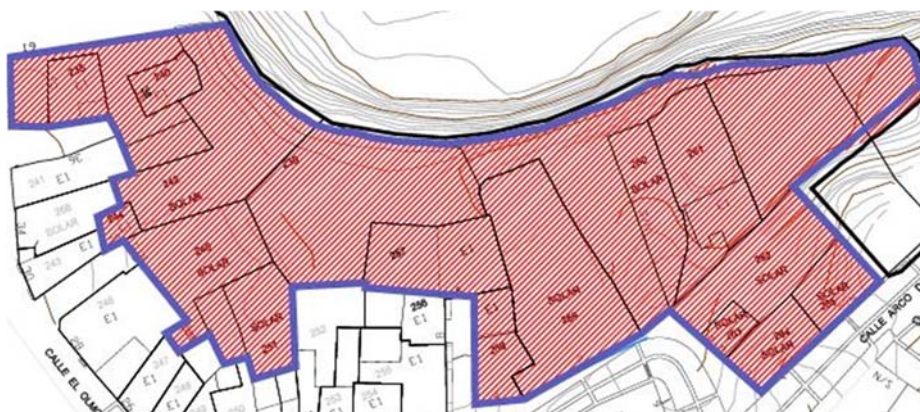
7ª MP: Ficha y Gestión de la Plaza de La Paz, Orden Foral 342/2022 de 1 de diciembre, (BOTH A 04/01/2023)

1.1.5 DESCRIPCION DE LOS AMBITOS



LABASTIDA UE-I

Ámbito situado al norte el Casco histórico que cierra el perímetro del Casco histórico en dicha dirección con una superficie de 3392 m2. Limita al sur y al oeste con la calle del Olmo y los edificios residenciales que la rematan, al este con la calle Arco del Toloyo.



LABASTIDA UE-II

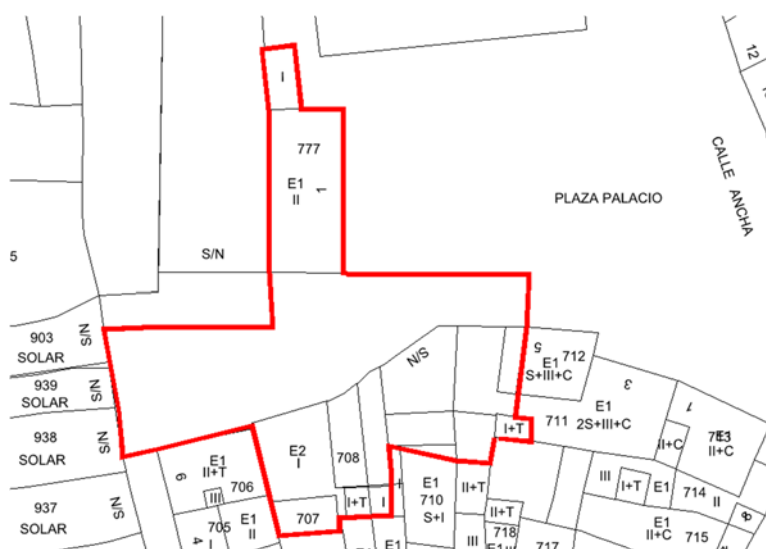
Esta Unidad se encuentra delimitada entre las calles Costanilla del Hospital y el barrio de El Olmo. Tiene una superficie de 2.753 m².

De la superficie total de la Unidad, de unos 1.900 m² (55% de toda la superficie) son viales y superficie libre pública. Hay que señalar que, con los años, los viales se han ido urbanizando por lo que la superficie real sin actuar es muy inferior a la que refleja la ficha de la UE-II.



SALINILLAS DE BURADON UE-II

Ubicada al noreste de la Plaza del Palacio y que trata de resolver la imagen de la propia Plaza con las traseras de los edificios de la calle Baja y el del edificio de la Junta Administrativa.



1.1.6 DATOS URBANISTICOS, PLANEAMIENTO VIGENTE**LABASTIDA UE-I _VIGENTE****1. DELIMITACION**

Unidad de Ejecución que se corresponde e identifica con la propuesta en el estudio para modificación puntual promovido por el Ayuntamiento. Se ubica en el extremo norte del barrio del Olmo.

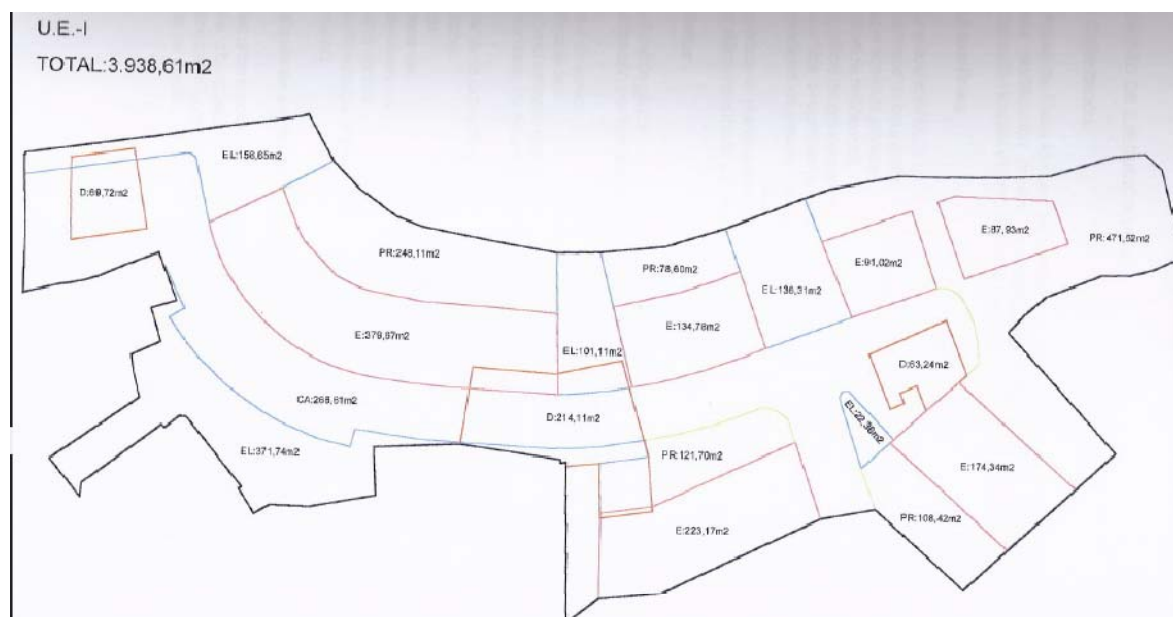
Actualmente delimita una unidad de ejecución donde se plantean un vial junto a las traseras de los edificios y, al otro lado del vial, propone la construcción de 20 nuevas viviendas.

2. SUPERFICIES

Superficie Total UE	3.939 m2		
Superficie de ocupación	1.901 m2		
Superficie libre privada	1.028 m2		
Superficie residencial	2.119 m2		
Superficie de aprovechamiento	2.946 m2	PB	1.091 m2
		P1	1.091 m2
		C	764 m2
Superficies de cesión: viales	1.030 m2		
Sup.libre publica	790 m2		
Superficie en planta a derribar	347 m2		
Superficie construida a derribar	356 m2		

3. DATOS

Calificación global	Residencial
Calificación pormenorizada	Residencial (incluso pb y c) y compatibles
Edificabilidad	PB+1+C
Aprovechamiento tipo	0.75m2/m2
Instrumento de desarrollo	Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa	Privada
Plazo	6 años
Ordenanza	Normativa del PERI
Nº de viviendas	20viv.
Superficie media por vivienda	150 m2
Densidad	35.54 viv/ha



LABASTIDA UE-II_VIGENTE

1. DELIMITACION

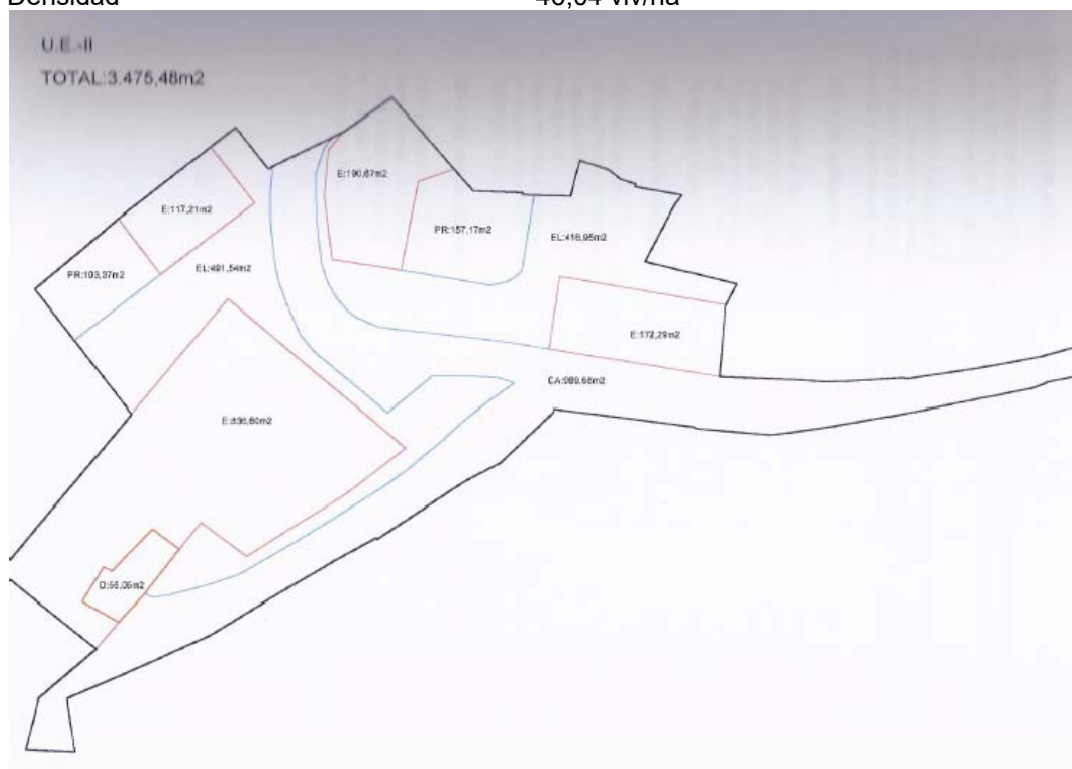
Unidad de Ejecución que se corresponde prácticamente con la propuesta en el estudio para modificación puntual promovido por el Ayuntamiento. Se ubica entre la calle Costanilla Hospital y barrio del Olmo.

2. SUPERFICIES

Superficie Total UE	3.745 m ²
Superficie de ocupación	1.317 m ²
Superficie libre privada	260 m ²
Superficie residencial	553 m ²
Superficie de aprovechamiento	2.9886 m ²
Superficies de cesión: viales	990 m ²
Sup.libre publica	908 m ²
Superficie en planta a derribar	55 m ²
Superficie construida a derribar	55 m ²

3. DATOS

Calificación global	Residencial
Calificación pormenorizada	Residencial (incluso pb y c) y compatibles y equipamiento hotelero
Clase de suelo	Suelo urbano
Edificabilidad	según documentación gráfica
Aprovechamiento tipo	0.86m ² /m ²
Instrumento de desarrollo	Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa	Privada
Plazo	6 años
Ordenanza	Normativa del PERI
Nº de viviendas	16viv
Equipamientos	1 hotel.
Superficie media por vivienda	120 m ²
Densidad	46,04 viv/ha



SALINILLAS UE-II_VIGENTE

1. DELIMITACION

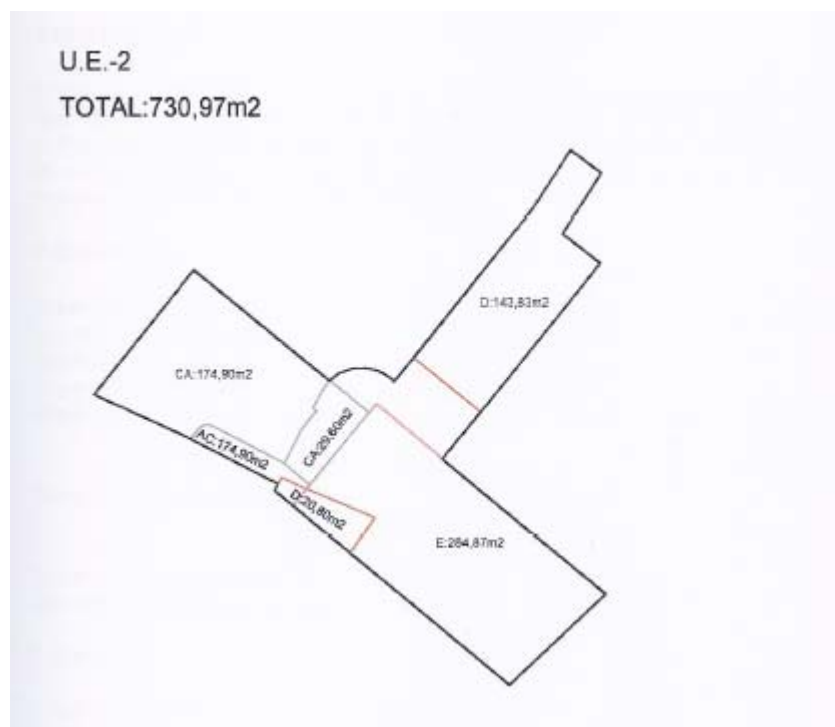
Unidad de Ejecución ubicada en la plaza del Palacio y tendente a la consolidación del frente sur de la plaza. Contiene las parcelas 4, 5, ,6, 7, 8 ,y 16 de la manzana H y la parcela 1 de la manzana G, perteneciente a la Junta administrativa y situada en la propia plaza.

2. SUPERFICIES

Superficie Total UE	812 m2		
Superficie de ocupación	282 m2		
Superficie libre privada	0 m2		
Superficie residencial	645 m2		
Superficie equipamiento	81 m2		
Superficie de aprovechamiento	846 m2	PB	281 m2
		PT	281 m2
		Bajo rasante	1.104 m2 (no computable)
Superficies de cesión: viales	- m2		
Sup.libre publica	221 m2		
Superficie en planta a derribar	263 m2		
Superficie construida a derribar	288 m2		

3. DATOS

Calificación global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano
Edificabilidad	según documentación gráfica
Aprovechamiento tipo	0.86m2/m2
Instrumento de desarrollo	Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	Cooperación
Iniciativa	Publica
Plazo	4 años
Ordenanza	Normativa del PERI
Nº de viviendas	8 viv
Superficie media por vivienda	60 m2
Densidad	109,44 viv/ha



1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

LABASTIDA UI _MODIFICADO

El PERHI vigente plantea como remate del perímetro que ordena, unas viviendas unifamiliares cuyas parcelas privadas son las que hacen de límite del Casco Histórico. Carece de un remate urbano digno de un Casco Histórico.

La Estructura parcelaria del ámbito está muy fragmentada y desdibujada, contiene múltiples espacios vacíos. Es un área de difícil accesibilidad, con topografía poco colaborante por las acusadas pendientes. Todo ello que hace que la gestión privada de la Unidad de ejecución sea muy difícil de llevarla a cabo.

Este Ámbito recoge, edificaciones dedicadas a pequeñas bodegas artesanales (Bodegas Tierra y Bodegas González Teso). Estas bodegas, cuyos terrenos suponen un porcentaje importante dentro de la Unidad, ven que la actividad que vienen desarrollando desde hace mucho tiempo, choca también con el uso característico residencial que establece el PERHI.

Dada su ubicación en las cotas superiores del Labastida, se considera más apropiado plantear un espacio público lineal que permita la visión de la Sierra de Toloño y remate al Suelo urbano. La Modificación planteará dicho borde y el tratamiento o diseño de las traseras de los inmuebles de la calle El Olmo.

Es indispensable establecer la compatibilidad de usos (residencial y de bodega artesanal) y su forma de relacionarse y en el caso de inmuebles dedicados a bodega, fijar las condiciones de acabados y cierres para mejorar la imagen del Casco Histórico.

Se considera así mismo necesario acometer, las actuaciones de diseño urbano para rellenar los huecos de los solares vacíos. actualmente con ruinas de los antiguos edificios.

Es importante tener en cuenta además de la pendiente la vegetación existente, en toda la ladera hasta la cota inferior, árboles y arbustos que proponemos se puedan conservar a modo de sotobosque que supone un patrimonio natural y funcionará como contención a la ladera.

En aras de respetar la actividad bodeguera existente de las traseras proponemos un cierre visual desde estas hacia la pendiente natural a modo de pantalla a base de tablas de madera o similar que no menoscabe el espacio natural.

Se consolidan las instalaciones bodegueras existentes estando permitida su rehabilitación y adecuación a la ordenanza

Entre el borde verde urbano y las traseras del remate edificatorio de la calle del Olmo se dejará unos espacios libres a los que no se les otorga edificabilidad, pero si un aprovechamiento para bodegas artesanales.

Se plantea colmatar la fachada norte de la calle del Olmo en los solares vacíos o en ruina con edificaciones residenciales de altura uniforme con acabados propios de un Casco Histórico (piedra, raseos, madera y teja cerámica)

Se trazan dos entradas, desde la calle al citado bosque, con caminos urbanizados cuyo trazado mitigue la pendiente hasta una franja perimetral volcada hacia la sierra del Toloño.

Se planteará un proyecto de urbanización con sentido medioambiental y sostenible para el parque urbano en zona verde. En todos los caminos se emplearán materiales naturales minimizando sus trabajos de conservación.

LABASTIDA UII_MODIFICADO

La Unidad combinaba en el PERHI el uso residencial con el equipamiento hotelero, para permitir 16 nuevas viviendas y un hotel.

Dada la accidentada topografía del terreno y que el ámbito se encuentra un tanto alejado de las vías principales de comunicación y el centro urbano, no parece lucrativa localización para un hotel además de estar ubicado en una parcela pública, que tendría que negociar su cesión o venta con el Ayuntamiento.

Se trata de un vacío urbano donde se plasma un desnivel de unos 10/12 m entre la parte superior de la calle Costanilla y la parte inferior de la travesía costanilla del hospital. Este desnivel se cierra con un muro de piedra muy acorde con el entorno histórico de la zona.

Considerando que la mayor parte de la unidad es pública, se presenta una oportunidad para el desarrollo de un uso residencial destinado a viviendas de protección social.

Supone no solo satisfacer las necesidades de vivienda social para el municipio si no que representa un instrumento válido para satisfacer una utilidad pública.

Los viales que incluían están pavimentados en la actualidad, a excepción de la zona superior, que aparece como una senda que da acceso rodado a las edificaciones situadas en la cota superior. Es justificado por ello constituir dicha senda como vial público y pavimentar dicho espacio a vial público vinculado a la carga urbanística de las parcelas que lo ocupan.

SAINILLAS UII_MODIFICADO

El PERHI plantea una Unidad de Ejecución de 812 m² con un edificio lateral de 8 viviendas (Sótano+Semisótano+PB+2). en el lateral de la Plaza y deja "Fuera de Ordenación". el edificio de la Junta Administrativa y bar en planta baja que cierra la plaza por el linde oeste

Por una parte, con el propósito de que la Plaza tenga una "fuga" visual hacia esa orientación oeste, se propone dejar fuera de ordenación la caseta almacén adosada al edificio de la Junta Administrativa dejando una simetría de "fugas" hacia la sierra a ambos lados del edificio. Conservando el edificio principal dado que desempeña una función pública estimada por los habitantes del núcleo. Se traslada la superficie prevista en el planeamiento vigente como equipamiento a este edificio.

Se plantean actuaciones individuales en los edificios de cierre de la plaza vinculando los solares a las parcelas catastrales, que responden a la lotización característica del casco histórico, rematando la plaza con fachadas que ofrecen una imagen más conforme con los tejidos urbanos medievales

Se respetan en su mayor parte las parcelas base, adaptándose individualmente a un frente común adecuando una imagen de la plaza cerrada.

De esta forma cada una de las parcelas pueden ejercer sus derechos edificatorios cumpliendo las condiciones de suelo consolidado con obras ordinarias de urbanización, las parcelas a cota más baja tendrán acceso rodado desde la calle del Horno que remata el casco histórico por el oeste y las parcelas superiores los tendrán desde la plaza.

Se proponen 4 viviendas de (sótano + PB +1) respetando unos patios traseros entre estas y las existentes de 3 m a modo de un patio interior ya que las viviendas principales de cada parcela tienen su fachada principal hacia la calle cerca baja.

2.NORMATIVA URBANÍSTICA, DESARROLLO, ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

2 NORMATIVA URBANÍSTICA, DESARROLLO, ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION**LABASTIDA UE-I_MODIFICADO****1. DELIMITACION**

Ámbito que se corresponde e identifica con la propuesta en el estudio para modificación puntual promovida por el Ayuntamiento. Se ubica en el extremo norte del barrio del Olmo

2. SUPERFICIES

Superficie Total UE	3.631 m2		
Superficie de ocupación residencial	704 m2		
Superficie de ocupación act. bodeguera	520 m2		
Superficie de aprovechamiento residencial	1418 mc2	PB	704 mc2
		P1	672 mc2
		Pc	390 mc2
Superficies de cesión: viales	Según aprobación del desarrollo urbanístico definido		
Superficie en planta a derribar	105 m2		
Superficie construida a derribar	105 m2		

3. DATOS

Calificación global	Residencial
Calificación pormenorizada	Residencial (incluso pb) y compatibles, Bodegas Artesanales y Parque Publico
Edificabilidad	Residencial PB/PB+1 /PB+1+C
Instrumento de desarrollo	Proyecto de Urbanización para la dotación publica de parque urbano
Sistema de actuación	Gestión Directa para los edificios residenciales con cumplimiento de estándares correspondientes
Parque urbano y caminos	Ejecución de la Administracion Publica de Dotaciones para el parque
Plazo	8 años
Ordenanza	Normativa del PERI y Ordenanza de Bodegas artesanales
Nº de viviendas nuevas	8 viv.
Superficie media por vivienda	230 mc2

4. ESTANDERES

La actuación no precisa de la delimitación de una UD por tanto el análisis se realiza en cumplimiento del DECRETO 45/2025 para cada una de las parcelas al encontrarnos ante actuaciones de dotación. Se propone un aumento de edificabilidad urbanística sobre 0 al haber vencido los plazos establecidos en la ordenación urbanística anterior, PERI.

Se define un área detrás de las edificaciones para el desarrollo de actividades bodegueras.

LABASTIDA UE I										
RESIDENCIAL										
FICHA	PARCELA	M2	ALTURA	INCREMENTO EDIF	CADA 25M2	DOTACION LOCAL		APARCAMIENTOS	ARBOLES	AYUNTAMIENTO
		RESIDENCIAL		M2		2M2/25M2		1/100M2	1/100	10% APROBEC
W32	258	94	PB+1+BC	150	6,0	2	12	1	1	15
W33	259	132	PB+1+BC	330	13,2	2	26,4	2	2	33
W36	262	167	PB+1	334	13,36	2	26,72	2	2	33,4
W37	263	32	PB	32	1,28	2	2,56	1	1	3,2
W38	264	86	PB+1+BC	215	8,6	2	17,2	3	3	21,5
W39	265	80	PB+1+BC	200	8	2	16	2	2	20
W8	235	69	PB+1	69	2,76	2	5,52	1	1	6,9
W13	240	44	PB+1	88	3,52	2	7,04	1	1	8,8
TOTAL		704		1418			113,44	13	13	141,8
								7 COCHES+6 BICIS		
BODEGUERO										
FICHA	PARCELA	M2		APROBECHAMIENTC	CADA 25M2	DOTACION LOCAL		APARCAMIENTOS	ARBOLES	AYUNTAMIENTO
		USO BODEGUERO		PONDERADO (0,5)		2M2/25M2		1/100M2	1/100	10% APROBECH
W18	244	24,51	0,5	12,26	0,49	2	0,98	1	1	1,23
W19	245	119,78	0,5	59,89	2,40	2	4,79	2	2	5,99
W31	257	0	0,5	0,00	0,00	2	0,00			0,00
W33	259	78,19	0,5	39,10	1,56	2	3,13	1	1	3,91
W34	260	83,8	0,5	41,90	1,68	2	3,35	1	1	4,19
W35	261	63,24	0,5	31,62	1,26	2	2,53			3,16
WA	242	54,16	0,5	27,08	1,08	2	2,17	1	1	2,71
WB	251	96,81	0,5	48,41	1,94	2	3,87	1	1	4,84
WD	241	19,99	0,5	10,00	0,40	2	0,80	1	1	1,00
WE	250	40,87	0,5	20,44	0,82	2	1,63	1	1	2,04
								23,25	9	29,07
								5 COCHFS+4 BICIS		

Se posibilita la monetización de los estándares urbanísticos resultantes para la ejecución de los objetivos del desarrollo de este planteamiento pudiéndose cumplir de forma agrupada si es requerido por el desarrollo urbano a ejecutar.

LABASTIDA UE-II_MODIFICADO

1. DELIMITACION

Ámbito que se corresponde prácticamente con la propuesta en el estudio para modificación puntual promovida por el Ayuntamiento. Se ubica entre la calle Costanilla Hospital y barrio del Olmo.

2. SUPERFICIES

Superficie Total	525 m2
Superficie de ocupación	Definida en documentación grafica
Superficie libre privada	Definida en documentación grafica
Superficie de aprovechamiento	Residencial libre 1.060 m2
	PB 1060 mc2
	P1 1060 mc2
	C 530 mc2
	Residencial de promoción publica (no vinculante según área de movimiento en documentación gráfica)
Superficies de cesión: viales	Según aprobación del desarrollo urbanístico definido
Sup.libre publica	Según aprobación del desarrollo urbanístico definido
Superficie en planta a derribar	150 mc2
Superficie construida a derribar	150mc2

3. DATOS

Calificación global	Residencial
Calificación pormenorizada	Residencial (incluso pb y c), y compatibles
Sistema de actuación	Gestión Directa con cumplimiento de estándares correspondientes
Iniciativa	Privada/Pública
Plazo	8 años
Ordenanza	Normativa del PERI
Nº de viviendas nuevas vinculante)	4 viviendas .libres y 10 de promoción pública (no
Superficie media por vivienda	100 mc2

5. ESTANDERES

La actuación no precisa de la delimitación de una UD por tanto el análisis se realiza en cumplimiento del DECRETO 45/2025 para cada una de las parcelas al encontrarnos ante actuaciones de dotación. Se propone un aumento de edificabilidad urbanística sobre 0 al haber vencido los plazos establecidos en la ordenación urbanística anterior, PERI.

LABASTIDA UE II										
FICHA	PARCELA	M2	ALTURA	INCREMENTO EDIF	CADA 25M2	DOTACION LOCAL		APARCAMIENTOS	ARBOLES	AYUNTAMIENTO
		RESIDENCIAL		M2	2M2/25M2			1/100M2	1/100	10% APROBECH
RESIDENCIAL										
V0	653	227	PB+1+BC	567,5	22,7	2	45,4	6	6	56,75
V1	537	196	PB+1+BC	490	19,6	2	39,2	2	2	49
							84,6			105,75
RESIDENCIAL DOTACIONAL										
G9	594	594	PB+1+BC	1188	47,52		95,04	12	12	118,8

Se posibilita la monetización de los estándares urbanísticos resultantes para la ejecución de los objetivos del desarrollo de este planteamiento pudiéndose cumplir de forma agrupada si es requerido por el desarrollo urbano a ejecutar.

SALINILLAS UE-II_MODIFICADO

1 DELIMITACION

Parcelas ubicadas en la plaza del Palacio y con perspectiva de la consolidación del frente sur de la plaza. Contiene las parcelas 4, 5, ,6, 7, de la manzana H y la parcela 1 de la manzana G, perteneciente a la Junta administrativa y situada en la propia plaza

1. SUPERFICIES

Superficie Total	812 mc2
Superficie de ocupación	320 mc2
Superficie libre privada	100 mc2
Superficie de equipamiento	246 mc2
Superficie de aprovechamiento	420 mc2

PB	210 mc2
P1	210 mc2
C	105 mc2

Bajo rasante y bajocubierta (no computable)

Superficies de cesión: viales	-
Sup.libre publica	-
Superficie en planta a derribar	100 mc2
Superficie construida a derribar	100 mc2

2. DATOS

Calificación global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano
Edificabilidad	Según documentación gráfica
Instrumento de desarrollo	Estudio de Detalle si fuera necesario para ajustar al documento parcelario
Sistema de actuación	Gestión directa con cumplimiento de estándares correspondientes
Iniciativa	Privada
Plazo	8 años
Ordenanza	Normativa del PERI
Nº de viviendas nuevas	4 viviendas
Superficie media por vivienda	130 mc2

6. ESTANDERES

La actuación no precisa de la delimitación de una UD por tanto el análisis se realiza en cumplimiento del DECRETO 45/2025 para cada una de las parcelas al encontrarnos ante actuaciones de dotación. Se propone un aumento de edificabilidad para cada una de ellas.

SALINILLAS UE II										
FICHA	PARCELA	M2	ALTURA	INCREMENTO EDIF	CADA 25M2	DOTACION LOCAL	APARCAMIENTOS	ARBOLES	AYUNTAMIENTO	
		RESIDENCIAL		M2	2M2/25M2		1/100M2	1/100	10% APROBECH	
H3	707	66	PB+1+BC	165	6,6	2	13,2	1	1	16,5
H5/H6	708/709	43,3	PB+1+BC	108,25	4,33	2	8,66	1	1	10,83
H7	710	54,3	PB+1+BC	135,75	5,43	2	10,86	1	1	13,58
H8	711	46,23	PB+1+BC	115,58	4,623	2	9,25	1	1	11,56
				524,58			41,97	4	4	52,46

Se posibilita la monetarización de los estándares urbanísticos resultantes para la ejecución de los objetivos del desarrollo de este planteamiento pudiéndose cumplir de forma agrupada si es requerido por el desarrollo urbano a ejecutar.

3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

3. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El Estudio económico financiero persigue la estimación de los costos previstos para la implantación de las actuaciones propuestas, incluyendo los importes de la ejecución de los proyectos de urbanización, (proyectos y obras), todo ello con el objetivo de definir la repercusión económica que supondrá la urbanización y creación de los espacios públicos planteados en este documento de modificación.

Se han utilizado precios de obras similares, incluyen los Gastos generales y el Beneficio industrial

La Administración contemplará como ingresos:

- I
- Licencias urbanísticas
- Aplicación Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que regula la participación pública en las plusvalías generadas por incrementos de edificabilidad y el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, sobre la regularización de los estándares urbanísticos.
Las obligaciones dotacionales podrán cumplirse mediante el abono de su valor al ayuntamiento, previa justificación. Los ingresos económicos resultantes deberán invertirse en la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos por el Ayuntamiento
Estas dotaciones podrán adscribirse a una o más actuaciones a los efectos de su ejecución de techo dotacional y de la urbanización o al abono correspondiente a su valor.

Una Dotación propia del suelo urbano conformada por el conjunto de suelos, superficie construida y elementos e instalaciones destinados a todos o algunos de los siguientes usos: espacios libres y zonas verdes públicos; equipamientos públicos y privados; espacios, redes y elementos de comunicación públicos (peatonal, ciclista, rodada-motorizada, instalaciones de accesibilidad); infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; energía eléctrica y alumbrado; telecomunicaciones; gas y otros equivalentes), cualquiera que sea el régimen prestación.

- Concesión de ayudas a través del instrumento de cooperación la Diputación Foral de Alava con las entidades locales, Plan Foral

			SALINILLAS UE II			LABASTIDA UE I			LABASTIDA UE II		
GASTOS			BASE	IVA	TOTAL	BASE	IVA	TOTAL	BASE	IVA	TOTAL
URBANIZACION	ZONA VERDE	M2				1097					
		€/M2				80	16,8	96,8			
	PAVIMENTOS	M2	100						400	84	484
		€/M2	200	42	242				300	63	363
		€	20.000		24.200	87.760		106.190	120.000		145.200
HONORARIOS TECNICOS DE LA ORDENACION											
	TOPOGRAFICO		500	105	605	500	105	605	2000	420	2.420
	HONORARIOS TECNICOS URBANIZACION (%PEM)		1.600	336	1.936	35.104	7371,84	42.476	96000	20160	116160
					2.541			43.081			118.580
INDEMNIZACIONES / DERRIBOS					300			2.000			2500
CONSTRUCCION											
	Nº DE VIVIENDAS		4			8			14		
	M2 RESIDENCIALES		420			1418			1400		
		€/M2	1800	378	2178	1800	378	2178	1800	378	2178
	TOTAL				914.760			3.088.404			3.049.200
HONORARIOS TECNICOS EJECUCION											
	PROYECTOS VIVIENDAS		75.600	15.876	91.476	1.853.042	389.139	2.242.181	1.829.520	384.199	2.213.719
	TOTAL para VIVIENDAS				1.033.277			5.481.856			5.529.199
VENTAS											
	VIVIENDAS €/M2				3.500			3.500			3.500
	TOTAL				1.470.000			4.963.000			4.900.000
BALANCE					436.723			- 518.856			629.199

Con todo ello queda justificada la actuación.

4. IMPACTO DE GENERO

4.IMPACTO DE GÉNERO

Las Administraciones públicas según El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, tendrán en cuenta la perspectiva de género en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

En la Modificación de calificación del suelo propuesta Y la definición pormenorizada de su uso, el diseño de viales y espacio público se efectuara bajo los objetivos de garantizar la seguridad percibida en el entorno urbano, la accesibilidad, la mezcla de usos espacial para facilitar los trabajos de cuidados, históricamente feminizados, la peatonalización del espacio público y la provisión de servicios y equipamiento público, expresan atendiendo al informe del seminario Urbanismo Inclusivo de Gobierno Vasco (2012) y el estudio de Emakunde la igualdad de género en ámbitos urbanísticos.

Estas directrices sobre urbanismo inclusivo y feminista quedan así recogidas en el Manual de análisis urbano. Género y vida cotidiana (Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, 2010).

5. IMPACTO LINGUISTICO

5. IMPACTO LINGÜÍSTICO

El DECRETO 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi. en su artículo 53 determina que los servicios técnicos municipales analizarán si esta modificación del planeamiento vigente puede tener efectos sobre el euskera.

Tendrá en cuenta indicadores como:

- modificaciones en la población del municipio.
- modificaciones en el número de visitantes del municipio.

Una vez analizados estos puntos, los servicios técnicos municipales emitirá un informe relativo al alcance del estudio lingüístico: si concluye que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico; por el contrario, si considera que puede darse una afección relevante, determinará la necesidad de elaboración de dicho estudio. Estudio relacionado con la dimensión temporal y espacial de la modificación del PERI que desarrolla este documento, con la ubicación o con los criterios de uso lingüístico previstos.

6.ORDENANZA BODEGAS ARTESANALES

6.ORDENANZA BODEGAS ARTESANALES DEL BARRIO DEL OLMO

1.- Introducción

Las presentes ordenanzas son únicamente de aplicación en el ámbito definido en esta manzana del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Labastida.

A continuación, se incluyen determinaciones propias de este documento que complementan, sustituyen o matizan la normativa del PERHI, y que tendrán, en cualquier caso y siempre que exista disparidad, prioridad sobre la misma:

2.- Calificación del suelo. Usos

Según determinaciones del planeamiento vigente y propuesta de este documento, se califica suelos privados como Bodegas Tradicionales autorizándose los siguientes usos:

Uso Característico: Bodega Tradicional.

Bodegas de elaboración de vino tradicional en edificios, aislados o adosados, con cubierta de teja cerámica, aleros y acabados de fachadas en piedra o estuco.

Usos compatibles y complementarios:

- Residencial
- Hostelero: merendero, (bar/restaurante)
- Almacén.

Usos Condicionados:

- Garaje aparcamiento.
- Oficinas.
- Comercial.

Usos Prohibidos:

- El resto de los no mencionados

Los usos condicionados sólo se autorizan como dependientes del uso característico, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de aquél

Respecto al resto de usos, red viaria y zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos, calificados en el área delimitada, su regulación es la contenida en la Normativa del PERHI.

3- Estudios de Detalle

Serán preceptivos en la agrupación o segregación de parcelas será necesario un Estudio de Detalle

4.- Parcelaciones

No se fija parcela mínima,

5.- Proyectos de urbanización

Serán de aplicación las Normas Generales de Urbanización del Plan General para el Casco Histórico y las siguientes determinaciones (vinculantes en caso de contradicción con las generales):

En los Proyectos de Urbanización se recogerá un Estudio Previo del estado del subsuelo, localizando los posibles calados o bodegas subterráneas, y desarrollando los sistemas adecuados para que las obras no afecten a la seguridad y estabilidad de estas

5.1.- La pavimentación de calzadas y aceras seguirá el modelo de las ejecutadas en las calles del Olmo y Costanilla del Hospital:

- No se diferenciarán aceras y calzadas, siendo el tratamiento en un único nivel.

- El pavimento de los caminos del parque urbano serán de canto rodado o similar, con maderas de contención

5.2.- Todas las canalizaciones de servicios, incluidos las eléctricas y de telecomunicaciones, deberán ser subterráneas.

5.3.- Las redes de saneamiento serán separativas y conectadas con la red general.

5.4.- Se respetarán y adecuarán con soluciones estéticas coherentes y uniformes, los respiraderos de bodegas existentes en espacios libres públicos.

6.- Condiciones de volumen

- La altura máxima de la edificación se regulará en función de la manzana en la que ubique la unidad edificatoria correspondiente y sin sobresalir del edificio que tenga fachada a calle.

- No se fija la altura mínima.

- No se permiten vuelos de ningún tipo excepto aleros de cubierta.

- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

Se considera edificación en planta la máxima superficie construida que ocupe el solar.

7.- Condiciones de ocupación y parcelación

Las condiciones de ocupación vienen definidas en los planos de ordenación y serán con carácter general:

- Parcela mínima: No se fija.

- Frente mínimo de parcela: No se fija.

- Parcela máxima: 250 m2.

- Ocupación de parcela: No se fija.

- Retranqueo a linderos: No se fija.

8.- Condiciones estéticas

- Las fachadas de las construcciones deberán ser adecuadamente tratadas admitiéndose únicamente como materiales vistos en fachadas la piedra natural en fábricas de sillería o mampostería y los revestimientos continuos, sin despieces, tipo estucado, en acabado del color del material, o pintados en color adecuado al entorno y tonalidad de la piedra tradicional en la construcción de la zona. Las medianeras vistas deberán acabarse por el que las ejecuta, con los mismos materiales y colores que las fachadas del edificio.

También se permite la utilización de ladrillo manual antiguo similar al existente en algunas edificaciones del entorno, según propuesta que deberá ser aprobada previamente a su ejecución por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- La cornisa que al final del paramento de fachada, debe quedar bien definida y guardar equilibrio con la de los edificios colindantes.

- Las fachadas deberán ser planas en términos generales. Se prohíben expresamente los remetidos y retranqueos de parciales

- El color de pinturas y acabados deberá ser aprobado previamente a su ejecución por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- La planta baja deberá responder a un diseño integrado de toda la fachada.

- La carpintería exterior de ventanas y puertas, será de madera en tonos oscuros o metálica, lacada en colores acordes con el color natural de la madera oscura.

- Se prohíben las persianas enrollables, las contraventanas exteriores colocadas a paño exterior de fachadas y los toldos.

- La cobertura será de teja cerámica curva de color similar a la tradicional de la zona. Deberá proponerse modelo y color al Ayuntamiento para su aprobación por los servicios técnicos municipales, con anterioridad a su colocación.
- No se permite ningún elemento constructivo sobresaliente sobre los paños de cubierta, excepto las chimeneas, que serán rematadas con elementos de cerrajería en colores oscuros.
- Se prohíbe la colocación de marquesinas, rótulos u otros elementos de señalización, volados más de 5 cm. del paño de fachada. En cualquier caso, toda solución de los mismos deberá ser aprobada previamente por los servicios técnicos del Ayuntamiento a fin de asegurar que el diseño y materiales favorezcan una correcta integración en el entorno.
- Todos los elementos de instalaciones, chimeneas y ventanas de cubierta deberán retranquearse un mínimo de 3 ml. de los aleros.
- Todos los solares no construidos en su totalidad deberán estar correctamente vallados con los mismos materiales permitidos para fachadas.
- Se prohíben el resto de los materiales de acabado al exterior y en concreto de manera especial los siguientes:
 Bloque de hormigón.
 Aplacados de gres u otros materiales incluso la piedra de formato no regular y espesor menor de 7cm.
 Cubiertas de fibrocemento, aluminio, chapa metálica, plástico, pizarra o imitaciones plástico-asfálticas.
 Tejas de colores diferentes a rojizos y tierras de la teja tradicional de la zona.
 Colores disonantes con el entorno.

9.- Condiciones constructivas y de protección

Respecto a los elementos que existan en el interior de las edificaciones como depósitos de aluminio cilíndricos y en el subsuelo: Calados o caños de bodegas, lagares, escaleras, arcos, dinteles, puertas, etc., serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Se solicitará licencia para cualquier tipo de actuación sobre los mismos, notificando al Ayuntamiento su existencia y la descripción de las obras a ejecutar, a fin de Informe por los servicios técnicos municipales sobre la idoneidad y viabilidad de la actuación, previamente a su ejecución
- En el caso de que la actuación exija la redacción de Proyecto y/o Dirección Facultativa de las obras, se solicitará previamente Informe de los servicios técnicos municipales, adjuntando la descripción de los elementos existentes y la actuación prevista.
- Este Informe y la resolución que sobre el mismo pueda dictar la Corporación, deberán basarse en el mantenimiento y protección de los elementos tipológicos y constructivos existentes y tendrán carácter obligatorio y vinculante en todo caso.

10.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación o discordantes con la ordenanza

Se permitirán las obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, siempre en los usos permitidos y cumpliendo las condiciones de estética, seguridad e higiene, y medidas correctoras necesarias.

En cualquier caso, la autorización de cualquier tipo de obras o de cambio de uso, actividad, deberá incluir la exigencia de adaptación del edificio a las condiciones de estética de esta Ordenanza.

11.- Edificios de uso público.

En los edificios de uso público serán igualmente de obligado cumplimiento los parámetros de composición exterior. Será necesario un informe favorable municipal y del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Alava, para posibilitar la utilización de un lenguaje arquitectónico menos ordenancista que, sin descuidar la implantación en un Casco declarado Bien Cultural Calificado en categoría de Conjunto Monumental, permita la estructuración de nuevas soluciones.

6.DOCUMENTACION GRAFICA

6.-INDICE DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A01 SITUACION	e 1/5000 A3
A02 EMPLAZAMIENTO DE LOS AMBITOS A MODIFICAR	e 1/750 A3
A03 DETERMINACIONES DEL PEHRI VIGENTE. LABASTIDA	e 1/750 A1+
A04 DETERMINACIONES DEL PEHRI VIGENTE. SALINILLAS DE BURADON	e 1/750 A1
A05 AMBITO DE LA MODIFICION (BARRIO DEL OLMO). LABASTIDA	e 1/00A3
A06 AMBITO DE LA MODIFICION (COSTANILLA DEL HOSPITAL). LABASTIDA	e 1/600 A3
A07 AMBITO DE LA MODIFICION (PLZ.DEL PALACIO). SALINILLAS DE BURADON	e 1/400 A3




Fdo

Ana Ortiz de Landaluze Miñón →
Arquitecta → 2102-COAVN →Nerea Ortiz de Landaluze Miñón
Arquitecta → 2392-COAVN

a+n arquitectos

c/ José Erbina 7-bajo

01005-Vitoria-Gasteiz

E: analan@arkearquitectos.com: 639-343-465-/636-986-700