



NORMATIVA URBANÍSTICA

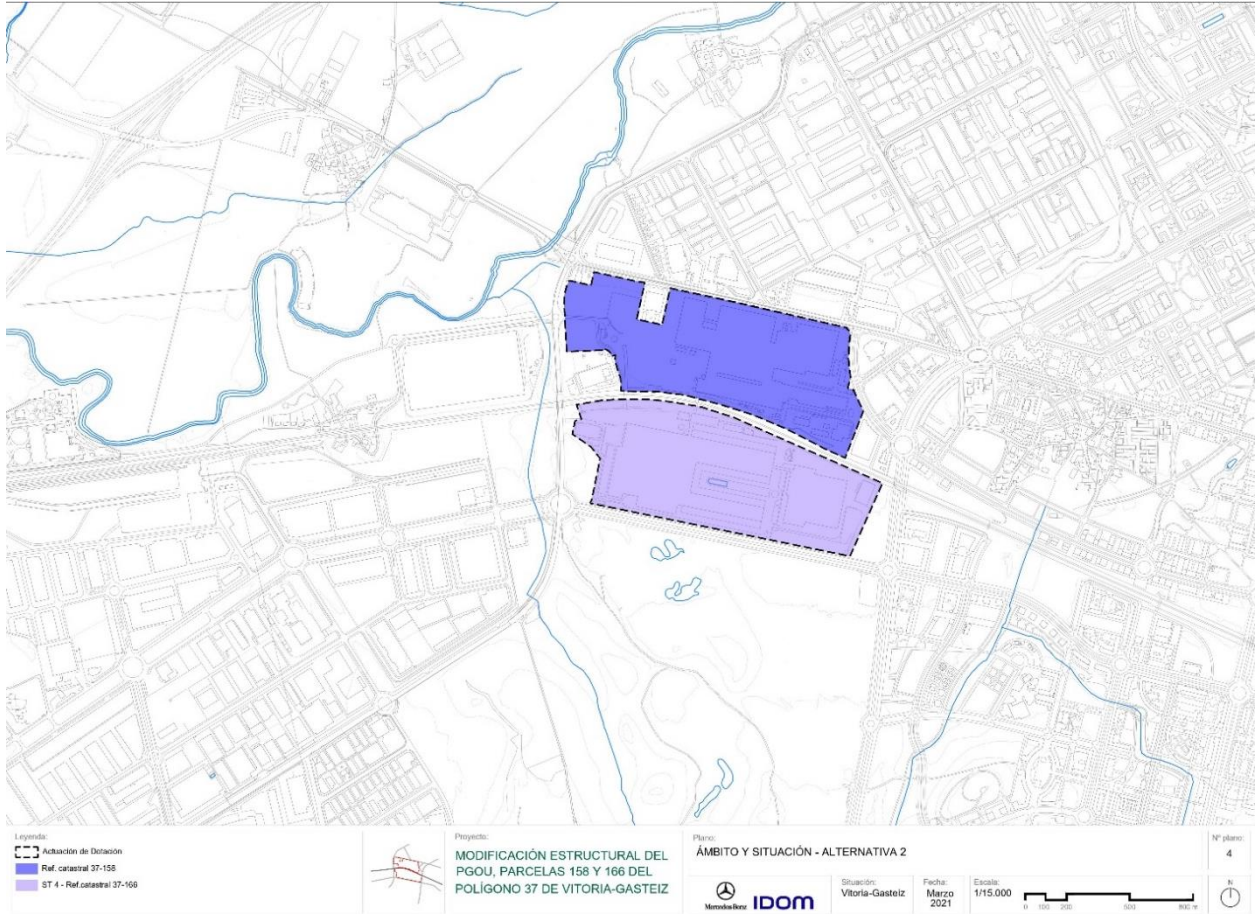
Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana para redefinir los parámetros urbanísticos de las parcelas 158 y 166 del polígono 37 de Vitoria-Gasteiz (Mercedes-Benz)

Septiembre 2021

Documento para Aprobación Inicial

NORMATIVA URBANÍSTICA

En el Anexo 1, FICHAS DE ÁMBITOS CIUDAD, del Tomo II DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO Y ÁMBITOS del vigente Plan General, se agrega la ficha del ámbito AD-5 Mercedes en Suelo Urbano: Actuaciones de Dotación, que se reproduce a continuación:



A.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Objetivos de la ordenación: Se pretende regular las condiciones de edificación de las parcelas catastrales P.37-158 y P.37-166, tras la configuración de la actuación de dotación, con la finalidad de igualar este parámetro urbanístico y permitir el desarrollo de MBE. Se considera que todo el ámbito tiene actualmente consolidado más del 89% de la edificabilidad permitida, por lo que se establece una nueva edificabilidad de 1,4 m²c/m²s (830.490 m²c) sobre un ámbito calificado como Productivo-Industrial de 593.207 m²s

Clasificación del suelo:	Suelo Urbano	Edificabilidad urbanística máx. Sobre Rasante:	830.490 m ² c
Calificación Global:	Productivo	Incremento respecto a ordenación anterior:	419.473 m ² c
Iniciativa:	Privada	Edificabilidad urbanística máx. Bajo Rasante:	474.566 m ² c
Superficie total del ámbito(*)	593.207 m ² s	Incremento respecto a ordenación anterior:	- m ² c

Uso característico:	Productivo - Industrial
Usos compatibles:	Los establecidos en la O.R.-11 Edificación Industrial Aislada y/o O.R.-13 Edificación no residencial de borde viario arterial.
Cumplimiento estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes:	0 m ²
Cumplimiento estándares mínimos de reserva para alojamientos dotacionales:	0 m ²
Criterios de Ordenación:	Aprovechamiento de las edificaciones existentes de MBE y ordenación del resto de edificaciones en función de los mismos.

Cargas de Urbanización: Debido al aumento de la edificabilidad, se realizará la correspondiente compensación económica relativa a 17.977 m ² s del Sistema Local de Zonas Verdes y espacios libres; y la plantación o compensación económica (total o parcial) de 4.195 árboles.
Grado de vinculación: Según régimen general de vinculaciones del ámbito
Directrices de protección medio ambiental, del patrimonio cultural y régimen de protección: -
Condicionantes superpuesto: Servidumbre Acústica, Servidumbre Aeronáutica y Servidumbres de Operación del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz

* Se ajustará in situ la medición real del ámbito, ante posibles imprecisiones de la cartografía empleada en el presente documento del PGOU

B.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

Categorización del suelo: S. Urbano No consolidado	Superficie total del ámbito: 593.207 m ² s
Uso público/privado: Privado	Edificabilidad física máx. Sobre rasante: 830.490 m ² c
Dominio público/privado: Privado	Edificabilidad física máx. Bajo rasante: 474.566 m ² c
Parcela mínima: 50.000 m ² s	Ocupación máxima Sobre Rasante: 474.566 m ² s
Frente mínimo a viario público: No se establece	Ocupación máxima Bajo Rasante: 474.566 m ² s
Fondo mínimo: No se establece	Cerramientos de parcela: Los cerramientos a alineación de calle serán obligatorios, constituyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 ml y máxima de 0,70ml, continuando con estructuras traslucidas (metálicas o vegetales) hasta un máximo de 2,20ml. Los cerramientos a linderos laterales (salvo los primeros 8 ml desde el cierre de frente a fachada o viario público, que deberán hacerse como éste) o fondo con otras parcelas podrán cerrarse con elementos opacos en su totalidad de altura máxima 2,20 ml.

Retranqueo a linderos: 4,5 ml a linderos laterales y fondo; y 8 ml al frente de viario público
Condiciones de la edificación: En lo no regulado en esta ficha, se aplica lo establecido en la O.R.-11
Condiciones de uso y compatibilidad: En lo no regulado en esta ficha, se aplica lo establecido en la O.R.-11
Nº de alturas: La altura máxima será de 10 ml cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal. En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 25 ml. En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano N°21 "Servidumbres Aeronáutica", salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.
Nº de viviendas / Régimen: No aplica
Incremento del número de viviendas: No aplica

Reserva de suelo para sistemas locales derivada del incremento de edificabilidad		
Zonas verdes y espacios libres (m ² s)	(593.207 * (419.473/830.490)) * (6/100)	17.977 m ² s (*)
Otras dotaciones públicas (m ² s o m ² c)		No aplica
Arbolado	(419.473 m ² c * 1 árbol) / 100 m ² c	4.195 árboles
Aparcamiento en parcela privada	Una plaza por cada 500 m ² de superficie construida o fracción	

(*) Se compensará según lo establecido en el artículo 7 del decreto 123/2012 de estándares urbanísticos. Se valorarán a fecha de la entrada de solicitud de licencia urbanística de construcción en el registro municipal.

C.- DETERMINACIONES DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

Tipo de actuación: Actuación de Dotación		C.2.- Sistema de actuación: Realización directa	
Plazos para solicitar licencia: Los establecidos legalmente			
Coeficientes de ponderación:		Industrial: 1,0000	
Edificabilidad urbanística ponderada (*)	Preexistente:	411.017 m ² c	
	Atribuida por el plan:	830.490 m ² c	
	Incremento:	419.473 m ² c	
	% de cesión sobre el incremento:	15%	
Edificaciones/construcciones, instalaciones y usos	Fuera de Ordenación:	No	
	Disconforme con el planeamiento:	No	
Criterios para redactar un estudio de detalle posterior: -			