BOTHA BOLETÍN OFICIAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

viernes, 10 de febrero de 2023 • Núm. 17

II - ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA

Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística

Aprobación definitiva de la séptima modificación puntual del plan parcial del sector 21 ampliación oeste de Júndiz

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 20 de enero de 2023 se acordó:

Asunto: aprobación definitiva de la séptima modificación puntual del plan parcial del sector 21 ampliación oeste de Júndiz.

Propuesta de acuerdo

A la vista de la séptima modificación del plan parcial del sector 21 Júndiz oeste del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del término municipal de Vitoria-Gasteiz y de su correspondiente documento ambiental estratégico se formulan las siguientes consideraciones:

El plan parcial del sector 21 ampliación oeste de Júndiz se aprobó el 16 de abril de 2003, publicándose en el BOTHA número 64 de 4 de junio de 2003. Hasta la fecha ha sido objeto de seis modificaciones.

La séptima modificación del plan parcial del sector 21 es consecuencia del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Gasteizko Industria Lurra, SA. (GILSA), propietaria única de las parcelas lucrativas afectadas por la modificación, el 5 de noviembre de 2020.

El objeto de la séptima modificación del plan parcial del sector 21 es adecuar la estructura de parcelas vacantes a las nuevas demandas de suelo. A consecuencia de la modificación, se eliminan parcelas para crear otras de mayor dimensión, estableciendo las calificaciones necesarias para posibilitar la actividad, armonizando la nueva ordenación con los espacios circundantes y rectificando algunos de los artículos de las propias ordenanzas del plan parcial del sector 21 Júndiz oeste.

Por tanto, con la presente modificación se realiza lo siguiente:

— Se crean parcelas de grandes dimensiones tras la eliminación de parcelas de menor tamaño.

— Se agrupa la parcela M-17 a la M-18 para dar cumplimiento a la condición de superficie mínima y permitir el acceso desde viario a la parcela.

— Se rectifican los artículos 5, 6 y 11 de las ordenanzas del plan parcial del sector 21 Júndiz oeste.

— Se actualizan los datos relativos a la modificación de las calificaciones pormenorizadas e identificación de las parcelas que resultan de la agrupación y su ordenanza de aplicación.

— Se ajusta la documentación gráfica a las modificaciones realizadas.

En sesión ordinaria de Junta de Gobierno Local de 1 de abril de 2022 se acordó aprobar inicialmente la séptima modificación del plan parcial del sector 21. El acuerdo fue publicado en el Diario Noticias de Álava el 12 de abril de 2022 y en el BOTHA número 46 de 22 de abril de 2022, abriéndose así un plazo de cuarenta y cinco días de exposición pública. Durante ese periodo de exposición pública no se recibió ninguna alegación.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Tras la aprobación inicial de la séptima modificación del plan parcial del sector 21 Júndiz oeste se recibieron, en el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística, los siguientes informes:

— El 27 de abril de 2022 el informe favorable de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales en relación con la adecuación de la modificación a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

— El 20 de mayo de 2022 el informe favorable del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava con la indicación de que en el ámbito del sector 21 Júndiz oeste se encuentra la zona propuesta como zona de presunción arqueológica identificada en el catálogo de bienes inmuebles arqueológicos del centro de patrimonio cultural vasco en la ficha número 297 Fondo de cabaña de Masparra, se estará a lo dispuesto por el Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava.

— El 24 de mayo de 2022 el informe del Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava en el que se indica que en el sector objeto de la modificación puntual se halla la zona de presunción arqueológica del Fondo de Cabaña de Masparra. En consecuencia, cualquier obra o movimiento de tierras proyectado dentro de los límites de la misma deberá ser previamente informado por el Departamento de Cultura y Deporte de la Diputación Foral de Álava.

— El 14 de julio de 2022 el informe de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria indicando que no existe inconveniente en continuar con la tramitación del expediente si bien, con carácter previo a su aprobación definitiva, se deberá remitir a esta Subdirección General la documentación con las modificaciones indicadas en el informe debidamente incorporadas.

Con fecha 26 de diciembre de 2022 se ha remitido a la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria memoria de la séptima modificación del plan parcial del sector 21 con las correcciones e indicaciones señaladas en su informe.

— El 27 de julio de 2022 el Informe Ambiental Estratégico de la modificación (BOPV número 171 de 7 de septiembre de 2022).

En el informe ambiental estratégico se determinó que siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la resolución y planteadas por el promotor, no se prevé que la modificación de plan parcial vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

— El 29 de julio de 2022 el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil en las condiciones impuestas por el informe, siempre y cuando las construcciones impuestas u objetos fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

— El 14 de noviembre de 2022 el informe favorable de URA y de la Confederación Hidrográfica del Ebro y el 25 de noviembre de 2022 nuevo informe favorable de URA.

El documento para la aprobación definitiva de la modificación es el mismo que el aprobado inicialmente con la inclusión de las subsanaciones indicadas por las administraciones sectoriales y la tramitación seguida por la modificación, lo que no es susceptible de ser considerada una modificación sustancial del mismo.

El ámbito y contenido de los planes parciales está establecido en los artículos 67 y siguientes de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La tramitación y aprobación de planes parciales está recogida, por un lado, en la Ley 2/2006 en los artículos 95, 96 y 97 y, por otro, en el artículo 31 del Decreto 46/2020.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

El artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

En este sentido, el Decreto 46/2020 en su artículo 34 señala que la alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o su modificación, a lo que añade en el artículo 36.1 que la revisión y modificación del planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto en este decreto para su aprobación, incluyendo la evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, según proceda, a tenor de la normativa de evaluación ambiental.

En cuanto a la competencia para la aprobación definitiva, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local, atribuye al pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Territorio en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de Régimen Local eleva al pleno de la corporación el siguiente:

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la séptima modificación del plan parcial del sector 21 Júndiz oeste de Vitoria-Gasteiz.

2. Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y artículo 7.1 del Decreto 46/2020.

3. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: www.vitoria-gasteiz.org/s21-7modif.

Normativa modificada

Plan parcial sector 21 Júndiz oeste, Vitoria-Gasteiz

Capítulo I. Régimen urbanístico general

Sección 1ª. Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 5. División en zonas

A los efectos de la regulación del régimen de edificación y uso del suelo, se subdivide el sector 21, Júndiz oeste, en zonas de calificación pormenorizada definidas específicamente en el plano de ordenación O.1. B. Calificación pormenorizada.

Dichas zonas son las siguientes:

* Zonas de aprovechamiento lucrativo.

— Zona de industria en parcela grande, correspondiente a las subzonas I. G.1, I. G.2, I. G.3 e I. G.4.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

— Zona de Industria en parcela mediana, correspondiente a las subzonas I. M.1, I. M.2,

— Zona de industria en parcela pequeña, correspondiente a las subzonas I. P.1, I. P.2, I. P,3, I. P.4, I. P.7, I. P.8, I. P,9 y I. P.10.

— Zona de industria compacta, I. C.

— Zona de industria compatible con terciario y de uso terciario, correspondiente a las subzonas I. T.1, I. T.2 e I. T.3.

* Zonas de equipamiento comunitario.

— Zona de parque deportivo, correspondiente a las subzonas E. D.1 y E. D.2.

— Zona de equipamiento social, E. S.

— Zona de equipamiento comercial, E. C.

* Sistema de transportes y comunicaciones viarias.

— Sistema general de transportes y comunicaciones viarias, G. C. R. V., correspondiente al enlace entre el sistema viario interior y la red general.

— Sistema general de transporte y comunicaciones ferroviarias, G. C. R. F., correspondiente a la línea ferroviaria Madrid-Irún.

— Sistema local de transportes y comunicaciones red viaria urbana, L. C. R. V, correspondiente a la red viaria interna del sector.

* Sistema de espacios libres.

— Zonas verdes públicas, correspondientes a las subzonas: Z. V.1, Z. V.2, Z. V.3, ZV4, Z. V.5, Z. V.6, ZV.7, Z. V.8, ZV9, Z. V.10, Z. V.11, Z. V. 12, Z. V. 13, Z. V. 14 y Z. V. 15.

— Zonas verdes públicas no computables a los efectos de los estándares mínimos obligatorios, correspondientes a las subzonas Z. V. N. C.1, Z. V. N. C.2, Z. V. N. C.3, Z. V. N. C.4, Z. V. N. C.5, Z. V. N. C.6, Z. V. N. C.7 y Z. V. N. C.8.

— Espacios libres de uso público, correspondiente a las subzonas EL.1, EL.2, EL.3, E. L4, E. L.5, E. L.6, EL.7, E. L.8, E. L.9.1, E. L.9.2, E. L.10.1, EL.10.2, EL.10.3, EL.10.4 y E. L.11.2.

— Cauce de arroyo, correspondiente al arroyo situado al este del ámbito. R. I.

* Infraestructuras:

— Agua: I. A.

— Eléctrica: I. E.

— Gas: I. G. A

— Telecomunicaciones: I. T. C

Artículo 6. Régimen de asignación de aprovechamiento a las zonas y parcelas con aprovechamiento lucrativo

6.1. Definiciones.

A los efectos de la interpretación de la presente normativa se establecen las siguientes definiciones:

1. Aprovechamiento básico de zona (ABZ).

Es el aprovechamiento asignado por el plan parcial con carácter inicial al suelo de cada zona de calificación pormenorizada de aprovechamiento lucrativo y se corresponde con el obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad básica de la zona a la superficie total de la misma.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Aprovechamiento máximo de zona (AMZ).

Es el aprovechamiento máximo posible de materializar en cada zona de calificación pormenorizada de aprovechamiento lucrativo.

3. Aprovechamiento remanente de zona (ARZ).

Aprovechamiento remanente de zona es el aprovechamiento disponible en cada momento, para su asignación a las parcelas de la zona, y se corresponde con la diferencia entre el aprovechamiento máximo de zona y la suma de la totalidad de los aprovechamientos asignados a las parcelas, es decir la suma del aprovechamiento básico de zona y de los aprovechamientos adicionales asignados hasta el momento a las parcelas de la zona [ARZ. = AMZ - (A. B. Z+∑ A. A. P)].

4. Aprovechamiento básico de parcela (ABP).

Es el aprovechamiento asignado con carácter inicial a las parcelas con aprovechamiento lucrativo, obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad básica de la zona, en la que se sitia la parcela, a la superficie total de la parcela.

5. Aprovechamiento máximo teórico de parcela (ATMP).

Es el aprovechamiento obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad máxima de la zona, en la que se sitúa la parcela, a la superficie total de la misma.

6. Aprovechamiento adicional de parcela (AAP).

Es el aprovechamiento asignado a la parcela por adquisición del aprovechamiento remanente de zona, siguiendo el procedimiento establecido al efecto en la presente normativa.

7. Aprovechamiento máximo materializable de parcela (AMMP).

Es el aprovechamiento correspondiente a la suma del aprovechamiento básico de parcela y del aprovechamiento adicional de parcela.

El aprovechamiento máximo materializable de parcela puede variar en el tiempo, en función de que se produzcan asignaciones de aprovechamiento adicional.

6.2. Aprovechamiento básico y aprovechamiento máximo de las zonas de aprovechamiento lucrativo.

En el cuadro siguiente se determina el aprovechamiento básico y máximo de las zonas de calificación pormenorizada de aprovechamiento lucrativo.

Aprovechamiento modificado

Zona	Aprovechamiento Básico m^2c	Aprovechamiento Máximo m^2c
I. en Parcela Grande I.G	251.787	309.307
I. en Parcela Mediana I.M	36.400	47.174
I. en Parcela Pequeña I.P	62.573	87.783
Industria Compacta I.C	78.538	95.715
I. Compatible con Terciario y Uso Terciario I.T.	56.302	68.616
Total Sector	485.600	608.595

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Capítulo II. Ordenanzas particulares de edificación y de uso de las zonas

Sección 1ª. Zonas de aprovechamiento lucrativo.

Artículo 11. Ordenanza de las zonas de industria en parcela grande (IG), industria en parcela mediana (IM), industria en parcela pequeña (IP), y de industria compacta (IC)

11.5. Condiciones de edificación.

11.5.1. Aprovechamiento.

A) Aprovechamiento de parcela:

El aprovechamiento, definido en metros cuadrados construidos, asignado y susceptible de ser materializado en cada parcela es el denominado aprovechamiento máximo materializable de parcela (A. M. M. P) definido y calculado conforme establece el apartado 6.1.7 de la presente normativa.

B) Coeficiente de edificabilidad básica de zona:

Zona de industria en parcela grande I. G: 0,80 metros cuadrados construidos/metros cuadrados.

Parcela G-1: 0,738 metros cuadrados construidos/ metros cuadrados.

Parcela G-19: 0,555 metros cuadrados construidos/ metros cuadrados.

Zona de industria en parcela mediana I. M.: 0,70 metros cuadrados construidos/metros cuadrados.

Zona de industria en parcela pequeña I. P.: 0,60 metros cuadrados construidos/ metros cuadrados.

Zona de industria compacta I. C.: 1,00 metros cuadrados construidos/ metros cuadrados.

C) Coeficiente de edificabilidad máxima de zona:

Zona de industria en parcela grande I. G.: 1,50 metros cuadrados / metros cuadrados.

Parcela G-1: **1,50 metros cuadrados construidos/ metros cuadrados.

Parcela G-19: **1,65 metros cuadrados construidos/ metros cuadrados.

Zona de industria en parcela mediana I. M.: 1,60 metros cuadrados / metros cuadrados.

Zona de industria en parcela pequeña I. P.: 1,65 metros cuadrados / metros cuadrados.

Zona de industria compacta I. C.: 95 metros cuadrados / metros cuadrados.

** aplicada sobre la superficie de parcela minorada por no ser industrial en origen:

G-1: 140.215,67 metros cuadrados.

G-19: 49.491,00 metros cuadrados.

D) Cómputo de la superficie construida.

Se contabilizará como superficie construida las superficies de las distintas plantas de los edificios con independencia de la altura libre de que dispongan, cuando no existan forjados intermedios que definan plantas diferenciadas.

No contabilizarán las plataformas interiores para acceso o mantenimiento de elementos que formen parte de un sistema automático de almacenamiento.

No se contabilizará a estos efectos la superficie construida en planta de sótano destinada a aparcamientos vinculados a la actividad productiva que se desarrolla en la parcela.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Asimismo, tampoco se contabilizará la superficie correspondiente a los aparcamientos situados al aire libre o bajo marquesinas u otros elementos ligeros de cubrición abiertos por sus frentes anterior y posterior.

11.5.2. Número de plantas.

El número máximo de plantas se establece en PB + 2, planta baja y dos plantas elevadas, con la posibilidad de disponer una planta de sótano o semisótano opcionalmente.

11.5.3. Altura máxima.

La altura máxima al alero, cornisa o base de la estructura de la cubierta se establece de la siguiente forma:

En parcela G1 de la zona de industria en parcela grande IG-1: 24 metros.

En el resto de las zonas:

Naves industriales: 15 metros.

Pabellones de almacenaje: 15 metros.

Resto de construcciones: 12 metros.

La altura máxima entre el alero, cornisa o base de la estructura y la altura máxima de coronación se establece en 3 metros. En el caso de la zona de industria en parcela grande IG, en parcela G1 esta altura se establece en 4 metros.

En el caso en que, previa justificación expresa, se requiera la disposición de elementos específicos de mayor altura, para el correcto desarrollo de la actividad prevista, podrán autorizarse mayores alturas. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de las servidumbres para la navegación aéreas vigentes.

En los pabellones de almacenaje, cuando se acredite la necesidad de mayores alturas por exigencias de tipo técnico, ésta podrá aumentarse hasta un 50 por ciento con las siguientes condiciones:

— El retranqueo de las partes del edificio cuya altura sobrepase la altura máxima, se aumentará:

• Respecto a las alineaciones de parcela, en el doble de la cuantía del exceso de altura.

• Respecto a fondos y linderos de parcela, en la misma cuantía que el exceso de altura.

— El cómputo de la superficie construida del edificio se incrementará en un 5 por ciento de la superficie del mismo que exceda de la altura máxima, por cada 0,50 metros o fracción de exceso sobre esa altura máxima.

11.5.4 Distancia entre edificaciones.

La separación mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela será igualo superior a dos tercios de la altura al alero, cornisa o base de estructura de la cubierta del edificio de menor altura, y como mínimo 4,50 metros.

11.5.5. Alturas libres.

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

1. Áreas de producción: 3,50 metros.

2. Áreas de actividades no productivas.

— Zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos): 2,40 metros.

— Zonas con ocupación: 2,60 metros.

— Zonas en con ocupación densa y superficie útil mayor de 60 metros cuadrados. 3,00 metros.

— Zonas acceso y mantenimiento a elementos mecánicos 2,10 metros.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

11.5.6. Vuelos.

Se autoriza la disposición de elementos y cuerpos volados sobre la línea de retranqueo a los viales del sistema general y local de la red viaria situados a una altura libre mínima de 4 metros y con las siguientes longitudes máximas.

Aleros y marquesinas 3 metros.

Otros cuerpos volados 1,50 metros.

Sobre el resto de líneas de retranqueo obligatorio no se autoriza la disposición de cuerpos ni elementos volados, con excepción de aleros, que se permiten con un vuelo máximo de 1 m a una altura mínima de 4 metros.

A efecto del cómputo de la ocupación, en relación a los vuelos se estará a lo dispuesto en las normas generales de la edificación del plan general.

11.5.7. Condiciones de los materiales de fachada.

Las fachadas se resolverán con materiales de calidad adecuados a las condiciones medioambientales a las que se verán sometidos, que garanticen su durabilidad, correcta conservación y mantenimiento, no permitiéndose la realización de cerramientos precarios, con materiales inadecuados o fácilmente deteriorables.

Todas las fachadas tendrán la consideración de fachadas principales.

11.6. Condición especial de edificación en la zona de afección ferroviaria.

Para poder llevar a cabo cualquiera de las actividades, obras (edificatorias, urbanizadoras...) o instalaciones permitidas por la legislación sectorial vigente en las zonas de protección de las líneas ferroviarias, en los distintos tipos de parcela, se deberá contar con la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), responsable del control, vigilancia e inspección de la infraestructura ferroviaria, de sus zonas de protección y de la circulación ferroviaria que sobre ella se produzca.

11.7. Condiciones del espacio libre de parcela.

11.7.1 Bandas de espacio libre obligatorio.

En las bandas perimetrales de espacio libre definidas por los retranqueos obligatorios se dispondrá un paso mínimo de 3 metros de anchura, correctamente nivelado y pavimentado con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 tonelada métrica.

El resto del espacio correspondiente a las bandas de espacio libre obligatorio podrá ser ajardinado y arbolado, o bien, ser pavimentado o pudiéndose destinar a aparcamiento de vehículos. En este caso se autoriza la disposición de elementos de cubrición, marquesinas, cuya proyección en planta no podrá invadir el paso mínimo de 3 m. de anchura.

Se autoriza, asimismo, en estas bandas la localización de centros de transformación eléctrica, que se situarán a una distancia mínima de 3,50 metros de cualquier edificación.

11.7.2 Cierre de parcela.

Alineaciones.

Los cerramientos a alineación, al sistema de transporte y comunicaciones, a zonas verdes, espacios libres o cauces, serán obligatorios y se construirán con elementos opacos en una altura variable entre 0,50 o 0,70 metros y translucidos, metálicos, vegetales, etc.., hasta una altura máxima de 2,20 metros.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Linderos laterales y fondo.

Los cerramientos a linderos laterales y fondo con otras parcelas, zonas de equipamiento o de Infraestructuras, se podrán realizar con elementos opacos o translucidos, con una altura máxima de 2,20 metros, a excepción de las zonas correspondientes al retranqueo obligatorio de la edificación, en las que los cierres laterales se deberán ejecutar de acuerdo con la normativa establecida en el apartado anterior.

Se permitirá la supresión de cierres entre parcelas de un mismo propietario siempre que quede justificado por la lógica del proceso productivo y la relación entre las actividades, para su correcto funcionamiento. En caso de tratarse de parcelas pertenecientes a distintos propietarios, deberá acreditarse el acuerdo entre los mismos.

11.8. Aparcamientos.

Se dispondrá en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie construida o fracción.

Se contabilizarán las plazas de todo tipo de vehículos exceptuando bicicletas y motocicletas.

Artículo 12. Ordenanza de la zona de industria compatible con terciario y de uso terciario (I.T.)

12.1. Ordenación.

Se prevé la disposición de edificaciones aisladas y conjuntos de edificaciones, ordenados en base a la aplicación de parámetros básicos: edificabilidad, ocupación, número de plantas, altura máxima, distancia entre edificaciones y retranqueos a linderos y fondo, situadas sobre parcelas independientes cuyas condiciones mínimas de superficie, frente y fondo de parcela se regulan al efecto.

12.2. Condiciones de los usos.

1. Uso característico.

El uso característico es el uso Terciario.

2. Usos pormenorizados.

— Edificaciones.

* Bajo rasante (sótano o semisótano).

•Terciario.

• Aparcamiento que no computará a los efectos de superficie máxima construida.

* Sobre rasante.

•Terciario.

— Espacios libres.

*Accesos.

*Aparcamiento.

*Áreas de estancia y jardines.

3. Usos compatibles.

Uso residencial: Se autoriza exclusivamente la vivienda del guarda o vigilante de las instalaciones.

Se admite un máximo de una vivienda por parcela.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Uso productivo: Se autoriza el uso industrial, talleres y almacenes cuando estén vinculados a la actividad terciaria de la parcela y la superficie total destinada a estos usos no exceda del 30 por ciento de la superficie total construida en la parcela.

Uso terciario: Se autorizan los usos siguientes:

— Comercial, oficinas y bancos, sin limitaciones especiales.

— Hotelero, con una capacidad máxima de 100 habitaciones.

— Establecimientos públicos recreativos de hostelería, no hoteleros, exclusivamente en su grupo 1º:

• Restaurantes.

• Cafés, bares y tabernas.

• Cafeterías.

• Sociedades gastronómicas.

Uso de equipamiento: se autorizan los usos de equipamiento comunitario universitario, educativo, sanitario, deportivo, asistencial, cultural-asociativo, religioso y administración pública en parcela independiente.

Uso de aparcamiento: se autoriza en todas las plantas de uso productivo siempre que estén vinculadas a la actividad. Computarán a los efectos de superficie construida cuando se localicen en plantas baja y pisos. Así mismo, se autoriza en parcela independiente. Computarán a los efectos de superficie construida cuando se localicen en plantas bajas y pisos.

Se autoriza en todas las plantas en parcelas de uso productivo siempre que estén vinculadas a la actividad.

4. Usos prohibidos: se considerarán usos prohibidos los no incluidos dentro de los usos característicos, pormenorizados o compatibles.

12.3. Condiciones de la parcela.

1. Superficie mínima: 5.000 metros cuadrados.

2. Frente mínimo de parcela a vial del sistema de transporte y comunicaciones: 30 metros.

3. Fondo de parcela: Con carácter general el fondo de las parcelas se corresponderá con el fondo total de la zona, entre el vial del sistema de transporte y comunicaciones y el límite posterior de la zona.

12.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

12.4.1. Porcentaje máximo de ocupación de la parcela: El porcentaje máximo de ocupación de parcela se establece en el 75 por ciento, sin perjuicio de las limitaciones que puedan venir impuestas por los retranqueos obligatorios.

12.4.2. Retranqueo obligatorio de la edificación.

1. A linderos laterales y fondo: 5 metros.

2. A viales correspondientes al sistema general y local de red viaria: 10 metros.

3. A límites con zonas de distinta calificación pormenorizada: 5 metros.

12.5. Condiciones de edificación.

12.5.1 Aprovechamiento.

A) Aprovechamiento de parcela:

El aprovechamiento, definido en metros cuadrados construidos, asignado y susceptible de ser materializado en cada parcela es el denominado aprovechamiento máximo materializable de parcela (A. M. M. P.) definido y calculado conforme establece el apartado 6.1.7 de la presente normativa.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

B) Coeficiente de edificabilidad básica de zona: 1,00 metros cuadrados construidos/metros cuadrados.

C) Coeficiente de edificabilidad máxima de zona: 1,95 metros cuadrados construidos/metros cuadrados.

D) Cómputo de la superficie construida.

Se contabilizará como superficie construida las superficies de las distintas plantas de los edificios con independencia de la altura libre de que dispongan, cuando no existan forjados intermedios que definan plantas diferenciadas.

No se contabilizará a estos efectos la superficie construida en planta de sótano destinada a aparcamientos vinculados a la actividad productiva que se desarrolla en la parcela.

Así mismo, tampoco se contabilizará la superficie correspondiente a los aparcamientos situados al aire libre o bajo marquesinas u otros elementos ligeros de cubrición abiertos por sus frentes anterior y posterior.

12.5.2 Número de plantas.

El número máximo de plantas se establece en PB + 2, planta baja y dos plantas elevadas, con la posibilidad de disponer una planta de sótano o semisótano opcionalmente.

12.5.3 Altura máxima.

La altura máxima al alero, cornisa o base de la estructura de la cubierta se establece de la siguiente forma:

Naves industriales: 15 metros.

Pabellones almacenaje: 15 metros.

Resto de construcciones: 12 metros.

La altura máxima entre el alero, cornisa o base de la estructura y la altura máxima de coronación se establecen en 3 metros.

En el caso en que, previa justificación expresa, se requiera la disposición de elementos específicos de mayor altura, para el correcto desarrollo de la actividad prevista, podrán autorizarse mayores alturas. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de las servidumbres para la navegación aéreas vigentes.

12.5.4. Distancia entre edificaciones.

La separación mínima entre edificaciones situadas en la misma parcela será igualo superior a dos tercios de la altura al alero, cornisa o base de estructura de la cubierta del edificio de menor altura y como mínimo 4,50 metros.

12.5.5. Alturas libres.

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

1. Áreas de producción: 3,50 metros.

2. Áreas de actividades no productivas.

— Zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos): 2,40 metros.

— Zonas con ocupación: 2,60 metros.

— Zonas en las que se prevé concentración de ocupación y con superficie útil mayor de 60 metros cuadrados: 3,00 metros.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

12.5.6. Vuelos.

Se autoriza la disposición de elementos y cuerpos volados sobre la línea de retranqueo a los viales del sistema general y local de la red viaria situados a una altura libre mínima de 4 metros y con las siguientes longitudes máximas.

Aleros y marquesinas: 3 metros.

Otros cuerpos volados: 1,50 metros.

Sobre el resto de líneas de retranqueo obligatorio no se autoriza la disposición de cuerpos ni elementos volados con excepción de aleros, que se permiten con un vuelo máximo de 1 metros a una altura mínima de 4 metros.

12.5.7. Condiciones de los materiales de fachada.

Las fachadas se resolverán con materiales de calidad adecuados a las condiciones medioambientales a las que se verán sometidos, que garanticen su durabilidad y, correcta conservación y mantenimiento, no permitiéndose la realización de cerramientos precarios, con materiales inadecuados o fácilmente deteriorables.

Todas las fachadas tendrán la consideración de fachadas principales.

12.6. Condiciones del espacio libre de la parcela.

12.6.1 Bandas de espacio libre obligatorio.

En las bandas perimetrales de espacio libre definidas por los retranqueos obligatorios se dispondrá un paso mínimo de 3 metros de anchura, correctamente nivelado y pavimentado con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 tonelada métrica.

El resto del espacio correspondiente a las bandas de espacio libre obligatorio podrá ser ajardinado y arbolado, o bien, ser pavimentado o pudiéndose destinar a aparcamiento de vehículos. En este caso se autoriza la disposición de elementos de cubrición, marquesinas, cuya proyección en planta no podrá invadir el paso mínimo de 3 metros de anchura.

Se autoriza, asimismo, en estas bandas la localización de centros de transformación eléctrica, que se situarán a una distancia mínima de 3,50 metros de cualquier edificación.

12.6.2. Cierre de parcela.

Alineaciones.

Los cerramientos a alineación, al sistema de transporte y comunicaciones, a zonas verdes, espacios libres o cauces, serán obligatorios y se construirán con elementos opacos en una altura variable entre 0,50 o 0,70 metros y translucidos, metálicos, vegetales, etc., hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Linderos laterales y fondo.

Los cerramientos a linderos laterales y fondo con otras parcelas, zonas de equipamiento o de Infraestructuras, se podrán realizar con elementos opacos o translucidos, con una altura máxima de 2,20 metros, a excepción de las zonas correspondientes al retranqueo obligatorio de la edificación, en las que los cierres laterales se deberán ejecutar de acuerdo con la normativa establecida en el apartado anterior.

12.7. Aparcamientos.

Se dispondrán en el interior de la parcela las siguientes plazas de aparcamiento:

— 1 por cada 50 metros cuadrados útiles o fracción de uso de establecimientos públicos.

— 1 por cada 70 metros cuadrados útiles o fracción de uso comercial.

— 1 por habitación de uso hotelero1 por cada 100 metros cuadrados de superficie útil o fracción del resto de usos autorizados.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sección 2·. Zonas y sistemas sin aprovechamiento lucrativo.

Artículo 13. Ordenanza de las zonas de equipamiento

13.1. Descripción.

Se definen cuatro zonas destinadas al uso de equipamiento comunitario que componen el sistema local del ámbito:

— Equipamiento deportivo E. D.1.

— Equipamiento deportivo E. D.2.

— Equipamiento social E. S.

— Equipamiento comercial E. C.

13.2 Ordenación.

Se prevé la disposición de edificaciones e instalaciones aisladas o conjuntos de edificaciones ordenados en base a la aplicación de parámetros básicos de las condiciones de edificación.

13.3 Condiciones de los usos.

1. Uso característico:

Para cada zona es el siguiente:

— Equipamiento deportivo: Zonas E. D.1 y E. D.2.

— Equipamiento social: Zona E. S.

— Equipamiento comercial: Zona E. C.

El uso de equipamiento deportivo se corresponde con el definido en el artículo 5.03.29 del PGOU vigente.

El uso de equipamiento social comprende los usos de equipamiento educativo, sanitario, asistencial, cultural-asociativo y religiosos definidos en el artículo 5.03.29 del PGOU vigente.

2. Usos Compatibles.

Son compatibles todos los usos servidores del uso de equipamiento característico de cada zona que resulten necesarios para el correcto funcionamiento de la actividad principal a la que se destinen.

Entre ellos, es compatible el uso de aparcamiento en superficie o subterráneo vinculado al desarrollo del uso de equipamiento de la zona.

13.4. Condiciones de edificación.

1. Retranqueos obligatorios.

— A viales correspondientes al sistema general y local de red viaria: 10 metros.

— Al resto de límites de la zona: 5 metros.

2. Porcentaje máximo de ocupación: 50 por ciento.

3. Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,70 metros cuadrados construidos/metros cuadrados.

4. Número de plantas.

El número máximo de plantas se establece en PB + 2, (planta baja y dos plantas elevadas), con la posibilidad de disponer opcionalmente de una planta de sótano o semisótano.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

5. Altura Máxima.

La altura máxima del alero, cornisa o base de la estructura de la cubierta se establece en 12 metros.

La altura máxima de coronación se establece en 15 metros.

6. Distancia entre edificaciones.

La separación mínima entre las edificaciones se establece en 10 metros.

7. Alturas Libres.

— Zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos...): 2,40 metros.

— Zonas con ocupación: 2,70 metros.

— Zonas en con ocupación densa y superficie útil mayor de 60 metros cuadrados: 3,00 metros.

8. Vuelos.

Se autoriza la disposición de elementos y cuerpos volados sobre la línea de retranqueo a los viales del sistema general y local de la red viaria situados a una altura libre mínima de 4 m. y con las siguientes longitudes máximas.

— Aleros y marquesinas: 3 metros.

— Otros cuerpos volados: 1,50 metros.

Sobre el resto de líneas de retranqueo obligatorio no se autoriza la disposición de cuerpos ni elementos volados con excepción de aleros, que se permiten con un vuelo máximo de 1 metros a una altura mínima de 4 metros.

9. Condiciones de los materiales de fachada.

Las fachadas se resolverán con materiales de calidad adecuados a las condiciones medioambientales a las que se verán sometidos, que garanticen su durabilidad, correcta conservación y mantenimiento, no permitiéndose la realización de cerramientos precarios, con materiales inadecuados o fácilmente deteriorables.

Todas las fachadas tendrán la consideración de fachadas principales.

10. Cierre de parcela.

Alineaciones.

Los cerramientos a alineación, al sistema de transporte y comunicaciones, a zonas verdes, espacios libres o cauces, serán obligatorios y se construirán con elementos opacos en una altura variable entre 0,50 o 0,70 metros y translucidos, metálicos, vegetales, etc.., hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Linderos laterales y fondo.

Los cerramientos a linderos laterales y fondo con otras parcelas, zonas de equipamiento o de Infraestructuras, se podrán realizar con elementos opacos o translucidos, con una altura máxima de 2,20 metros, a excepción de las zonas correspondientes al retranqueo obligatorio de la edificación, en las que los cierres laterales se deberán ejecutar de acuerdo con la normativa establecida en el apartado anterior.

11. Aparcamientos.

Se dispondrá en el interior de la parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

13.5. Condición especial de edificación en la zona de afección ferroviaria.

Para poder llevar a cabo cualquiera de las actividades, obras (edificatorias, urbanizadoras...) o instalaciones permitidas por la legislación sectorial vigente en las zonas de protección de las líneas ferroviarias en la zona de equipamiento social E. S. y en la zona de equipamiento deportivo E. D.1, se deberá contar con la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), responsable del control, vigilancia e inspección de la infraestructura ferroviaria, de sus zonas de protección y de la circulación ferroviaria que sobre ella se produzca.

Artículo 14. Ordenanza de las zonas del sistema de transportes y comunicaciones viarias

14.1. Ámbito.

Comprende las áreas calificadas como sistema general de transportes y comunicaciones red ferroviaria y sistema general y local de transporte y comunicaciones de red viaria.

14.2. Condiciones de los usos.

1. Uso característico:

El uso asignado se corresponde con el uso de red viaria urbana y de red de ferrocarril definidos en los artículos 5.03.55 y 58Y 5.03.61 y 63, del P. G. O. U. vigente.

2. Usos Compatibles:

Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.).

Es asimismo compatible la disposición de elementos de alumbrado, de regulación y señalización de tráfico y transporte que deban situarse en superficie, así como los de mobiliario urbano correspondiente.

14.3. Condiciones de edificación.

No se autoriza ningún tipo de edificación en esta zona, exclusivamente la localización de elementos de urbanización (arbolado, bancos, marquesinas de espera de autobuses, cabinas de teléfono, señalización, etc.) que resulten convenientes para el correcto desarrollo de los usos previstos.

Artículo 15. Ordenanza de la zona del sistema de espacios libres

15.1. Ámbito.

Comprende las áreas calificadas como espacios libres, y zonas verdes, computable o no computable, incluidas en los sistemas generales y local de espacios libres.

15.2. Condiciones de los usos.

1. Uso característico:

El uso asignado se corresponde con el uso pormenorizado de zonas verdes públicas definido en el artículo 5.03.40 del PGOU vigente, quedando reguladas sus condiciones particulares en los artículos 5.03.45-46-47 y 48 de dicho plan.

2. Usos compatibles:

Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.).

Es asimismo compatible la disposición de elementos de alumbrado, de regulación y señalización de tráfico y transporte que deban situarse en superficie, así como los de mobiliario urbano correspondiente.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

15.3. Condiciones de edificación.

No se autorizan edificaciones salvo pequeñas construcciones propias del uso de zona verde, jardín y áreas de juego como pérgolas, fuentes, elementos de juegos, elementos de mobiliario urbano, etc., que se prevean en el proyecto de urbanización del sector o sean aprobados por el ayuntamiento.

15.4. Condición especial de edificación en la zona de afección ferroviaria.

Para poder llevar a cabo cualquiera de las actividades, obras (edificatorias, urbanizadoras...) o instalaciones permitidas por la legislación sectorial vigente en las zonas de protección de las líneas ferroviarias en el sistema de espacios libres, se deberá contar con la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), responsable del control, vigilancia e inspección de la infraestructura ferroviaria, de sus zonas de protección y de la circulación ferroviaria que sobre ella se produzca.

Artículo 16. Ordenanza de la zona de infraestructuras

16.1 Ámbito.

Se definen 4 subzonas:

— I. A.: Infraestructura de tratamiento de agua.

— I. E.: Infraestructura eléctrica.

— I. G. A.: Infraestructura de gas.

— I. T. C.: Infraestructura de telecomunicaciones.

16.2 Condiciones de los usos.

1. Uso característico.

El uso específico previsto es el correspondiente a las instalaciones necesarias para las infraestructuras básicas que necesita el polígono que consisten en: Una estación de pretratamiento y bombeo de aguas pluviales y fecales, una caseta de cloración para el abastecimiento de agua a Margarita, transformadores y módulos de seccionamiento para el abastecimiento eléctrico, una zona para ubicar una ERM para la infraestructura de gas, y una zona para ubicar armarios de telecomunicaciones para los diferentes operadores de telefonía.

2. Usos compatibles.

Se consideran compatibles las afecciones subterráneas correspondientes a las infraestructuras básicas (abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público, etc.).

Es asimismo compatible la disposición de elementos de alumbrado, de regulación y señalización de tráfico y transporte que deban situarse en superficie, así como los de mobiliario urbano correspondiente.

16.3 Condiciones de edificación.

Con carácter general la edificación será subterránea pudiendo emerger los elementos que sea necesario para el correcto funcionamiento de la instalación.

16.4 Condición especial de edificación en la zona de afección ferroviaria.

Para poder llevar a cabo cualquiera de las actividades, obras (edificatorias, urbanizadoras...) o instalaciones permitidas por la legislación sectorial vigente en las zonas de protección de las líneas ferroviarias en la zona de infraestructuras, se deberá contar con la previa autorización

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), responsable del control, vigilancia e inspección de la infraestructura ferroviaria, de sus zonas de protección y de la circulación ferroviaria que sobre ella se produzca.

En Vitoria-Gasteiz, a 1 de febrero de 2023

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Firmante: CN=ZERBITZU OROKORREN ZUZENDARITZA - DIRECCION SERVICIOS GENERALES, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 211865
Fecha de firma: 2023.02.10 06:17:30 Z