

**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 sexta modificación puntual del plan parcial del sector 21 Jundiz-Oeste en Vitoria-Gasteiz

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del ayuntamiento el día 21 de febrero de 2020 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la sexta modificación puntual del plan parcial del sector 21 Jundiz-Oeste en Vitoria-Gasteiz.

Propuesta de acuerdo

Por providencia con fecha 7 de noviembre de 2017 de la concejala delegada del Departamento de Urbanismo se resolvió iniciar la tramitación de la sexta modificación del plan parcial citado y remitir a las distintas administraciones sectoriales con competencia en la materia el proyecto elaborado por los servicios técnicos municipales para que emitan informe en relación a las competencias que normativamente les son propias.

El objeto de la sexta modificación del plan parcial del sector 21, Jundiz Oeste, es actualizar la normativa y la delimitación de zonas inundables en el sector y armonizar sus ordenanzas a lo previsto con carácter general en las zonas industriales de la ciudad consolidada, incorporando un texto refundido con los cambios propuestos en esta modificación.

Asimismo, se ajusta la documentación gráfica, incorporando bien en los planos del plan parcial bien en nuevos planos dentro de las normas urbanísticas, todas las afecciones sectoriales actualizadas en dos nuevos planos de dentro de las ordenanzas, representando las demás afecciones sectoriales (afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz, afecciones por la línea ferroviaria Madrid-Irún, afecciones por la carretera N-1 y su zona de servidumbre acústica, afecciones de aguas, los suelos inundables y zonas propuestas como zonas de presunción arqueológica). Además, se actualizan los planos de calificación pormenorizada al planeamiento y parcelario vigentes, se ajustan los retranqueos a los señalados en la documentación escrita, se corrige algún error menor detectado en el cómputo de las superficies y se actualiza el Sistema Geodésico de Referencia o DATUM del antiguo ED50 al actual ETRS89 (Sistema de Referencia Terrestre Europeo 1989).

La propuesta consiste en introducir seis modificaciones normativas, corregir cuatro planos de ordenación e introducir en las normas urbanísticas dos nuevos planos que incluyen las afecciones acústicas y servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

La zonificación acústica del ámbito es la correspondiente a un área tipo B: Ámbitos con predominio de suelo de tipo industrial, y como tal se mantiene en esta modificación.

La primera modificación estriba en corregir en el Capítulo I Régimen urbanístico general las subzonas mal denominadas para que no existan contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita.

La segunda consiste en introducir en el Capítulo II ordenanzas particulares de edificación y uso de las zonas una sección previa denominada Prevenciones en materia de inundabilidad, servidumbres aeronáuticas, afecciones acústicas y propuesta de zona de presunción arqueológica, que se compone de cuatro nuevos artículos y pretende establecer las obligaciones derivadas de la legislación sectorial, entre la que destaca por su incidencia, la de aguas.

La tercera modificación afecta a los artículos 11.2 y 12.2 Condiciones de los usos en las ordenanzas particulares de edificación y de uso de las zonas. En ambos artículos, cambia el título del párrafo 2, se modifica el párrafo 4 y solo en el artículo 11.2, se modifica el párrafo 3 y se introduce un nuevo párrafo 2bis, para compatibilizar la regulación de usos de las parcelas industriales a las de la OR-11.

La cuarta modificación normativa, consiste en la modificación del artículo 11.4.1 y 12.4.1. para que la ocupación máxima de todas las parcelas de uso lucrativo sea del 75 por ciento sin perjuicio de las limitaciones que puedan venir impuestas por los retranqueos obligatorios.

La quinta modificación normativa, consiste en la introducción de un nuevo párrafo, al final de artículo 11.5.3, para permitir que los pabellones de almacenaje, cuando se acredite la necesidad de mayores alturas por exigencias de tipo técnico, puedan aumentarlas hasta un 50 por ciento.

La sexta modificación consiste en la introducción de tres nuevos apartados, 19.1.5, 19.1.6 y 19.2.7 en el artículo 19, Condiciones de los espacios libres, zonas verdes, jardines y áreas de juego, del Capítulo III ordenanzas de urbanización, para limitar las actuaciones en la los márgenes de los arroyos.

A la vista de los informes sectoriales emitidos por las distintas administraciones con competencia en la materia, los técnicos municipales han redactado la memoria para aprobación definitiva cuyo texto contiene su objeto, iniciativa, justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, así como el planeamiento vigente y propuesto, estudio de impacto acústico, estudio de viabilidad económico financiera, incidencia en redes de telecomunicaciones, impacto de género, impacto sociolingüístico, cumplimiento de los estándares urbanísticos e innecesariedad de someterse a evaluación ambiental estratégica (BOPV 166 de 29 de agosto de 2018), adjuntando al texto de la memoria los planos y documentación gráfica correspondiente.

Se considera de especial mención explicitar que la nueva redacción de las normas urbanísticas del plan parcial (artículo 10 Quinquies), exige que previo a cualquier actuación en las parcelas afectadas por esta modificación, se tenga que realizar un estudio para que el órgano foral competente, determine si debe realizarse una intervención arqueológica, que documente adecuadamente los restos que puedan conservarse en el subsuelo.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 30 de noviembre de 2018 procedió a la aprobación inicial de la modificación del Plan General a la que se ha hecho referencia, de conformidad con el proyecto redactado que consta en el expediente.

Tal acuerdo fue publicado en el BOTA 146 de 19 de diciembre de 2018 y en el Diario El Correo Español-El Pueblo Vasco (edición Álava) el 17 de diciembre de 2018, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de veinte días, sin que en este periodo de tiempo habilitado al efecto se haya presentado alegación alguna por entidad o persona interesada, por lo que se puede proseguir el trámite.

En referencia a los cambios introducidos en la memoria sometida al trámite de aprobación inicial, se ha de reseñar que no se ha variado sustancialmente el documento aprobado ya que sólo se ha incorporado al mismo el contenido del informe sectorial de URA (Agencia Vasca del Agua) y de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Con fecha 16 de diciembre de 2019 se emite informe jurídico por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz favorable a la aprobación definitiva de la modificación del plan parcial a la que se ha hecho referencia.

Respecto de la regulación legal que resulta aplicable, el ámbito y contenido de los planes parciales, se establece en los artículos 67 y siguientes de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Los artículos 95 y 96 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regulan la tramitación y aprobación de planes parciales y especiales.

La Sección sexta del Capítulo IV de la misma Ley 2/2006 regula la modificación y revisión del planeamiento y concretamente el artículo 104 dispone que la 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.

Respecto al órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación del Plan General, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local misma Ley, 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.

El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

El reglamento Orgánico del Pleno dispone en sus artículos 213.1 y 215.1 que en los procedimientos de elaboración y aprobación de planes e instrumentos urbanísticos, si se hubieran producido reclamaciones o sugerencias tras la aprobación inicial, la Junta de Gobierno Local recabará los informes precisos y formulará propuesta de aceptación o rechazo de las mismas, elevando al Pleno tal propuesta para que decida sobre su estimación o desestimación y acuerde la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico.

De conformidad con el planeamiento propuesto, 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, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, propone al Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la adopción del siguiente

Acuerdo

1. Aprobar definitivamente la sexta modificación del plan parcial del sector 21, Jundiz Oeste, del PGOU 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.

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.

Normativa Modificada

Plan Parcial Sector 21 Jundiz Oeste, Vitoria-Gasteiz

Capítulo preliminar. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. Ámbito de ordenación

Artículo 2. Marco normativo

Artículo 3. Documentos que constituyen el proyecto y alcance normativo

Artículo 4. Contenido de la normativa urbanística

Capítulo I. Régimen urbanístico general

Sección 1ª. Régimen de calificación pormenorizada

Artículo 5. División en zonas

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

Artículo 7. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado

Sección 2ª. Régimen de desarrollo y ejecución del plan

Artículo 8. Instrumentos de desarrollo: Estudios de detalle

Artículo 9. Sistema de actuación

Artículo 10. Instrumentos de ejecución

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

Sección Previa. Prevenciones en materia de inundabilidad, servidumbres aeronáuticas, afecciones acústicas y propuesta de zona de presunción arqueológica

Artículo 10 bis. Prohibiciones y obligaciones en zonas inundables

Artículo 10 ter. Servidumbres aeronáuticas

Artículo 10 Quáter. Prohibiciones y obligaciones ante afecciones acústicas

Artículo 10 Quinquies. Obligaciones ante la propuesta de zona de presunción arqueológica

Sección 1ª. Zonas de aprovechamiento lucrativo

Artículo 11. Ordenanza de las zonas de industria en parcelas grande (I. G.), industria en parcela mediana (I. M.), industria en parcela pequeña (I. P.) y de industria compacta (I. C.)

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

Sección 2ª. Zonas y sistemas sin aprovechamiento lucrativo

Artículo 13. Ordenanza de las zonas de equipamiento

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

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

Artículo 16. Ordenanza de la zona de infraestructuras de depuración

Capítulo III. Ordenanzas de urbanización

Artículo 17. Proyecto de urbanización

Artículo 18. Condiciones de la red viaria rodada y peatonal

Artículo 19. Condiciones de los espacios libres, zonas verdes, jardines y áreas de juego

Artículo 20. Condiciones de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes para incendios

Artículo 21. Condiciones de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales

Artículo 22. Condiciones de la red de abastecimiento de energía eléctrica

Artículo 23. Condiciones de la red de alumbrado público

Artículo 24. Mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

Normativa Urbanística

Capítulo preliminar. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. Ámbito de ordenación

El ámbito de ordenación del presente proyecto es el Sector 21 Jundiz-Oeste, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Artículo 2. Marco normativo

El proyecto desarrolla las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, contenidas expresamente en la ficha del ámbito del Sector 21, Jundiz-Oeste.

Artículo 3. Documentos que constituyen el proyecto y alcance normativo

3.1. La modificación del plan se compone de los siguientes documentos:

Documento A: Memoria.

Documento B: Normativa urbanística.

Documento C: Memoria completa del documento del plan parcial aprobado el 12/12/2002.

Documento D: Planos de información, ordenación y redes de servicios.

3.2. La normativa urbanística y los planos de ordenación son los documentos que tienen carácter prioritario en la interpretación de la normativa de regulación de la actividad urbanística.

El plan de etapas y el estudio económico y financiero tienen carácter prioritario en sus respectivas materias.

El resto de los documentos tienen carácter referencial, descriptivo y justificativo.

Artículo 4. Contenido de la normativa urbanística

La normativa urbanística se articula en los siguientes capítulos:

Capítulo I. Régimen urbanístico general.

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

Capítulo III. Ordenanzas de urbanización.

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, Jundiz-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 e I. G.3.

– 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.5, I. P.6, 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 Irún Madrid.

– 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, Z. V.4, Z. V.5, Z. V.6, Z. V.7, Z. V.8, Z. V.9, Z. V.10, Z. V.11, Z. V.12 y Z. V.13.

– 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 E. L.1, E. L.2, E. L.3, E. L.4, E. L.5, E. L.6, E. L.7, E. L.8, E. L.9.1, E. L.9.2, E. L.10.1, E. L.10.2, E. L.10.3, E. L.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 (A. B. Z.).

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.

2. Aprovechamiento máximo de zona (A. M. Z.).

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

3. Aprovechamiento remanente de zona (A. R. Z.).

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 [A. R. Z. = A. M. Z - (A. B. Z + Σ A. A. P)].

4. Aprovechamiento básico de parcela (A. B. P.).

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 sitúa la parcela, a la superficie total de la parcela.

5. Aprovechamiento máximo teórico de parcela (A. T. M. P.).

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 (A. A. P.).

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 (A. M. M. P.).

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.

6.3. Transmisión de aprovechamiento remanente.

En desarrollo de la ejecución del plan parcial, el titular del aprovechamiento podrá transmitir el aprovechamiento lucrativo que constituye el aprovechamiento remanente de zona a parcelas situadas en la zona, mediante la asignación de un aprovechamiento adicional de parcela, siguiendo para ello el procedimiento regulado al efecto; previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

Condición de zona.

El aprovechamiento adicional a asignar será igual o inferior al aprovechamiento remanente de zona (A. R. Z.).

Condición de parcela.

El aprovechamiento resultante de la parcela (aprovechamiento máximo materializable de parcela, A. M. M. P.), incluido el aprovechamiento básico (A. B. P.) y el aprovechamiento adicional (A. A. P.) será inferior al aprovechamiento máximo teórico de parcela (A. M. T. P.).

6.4. Adquisición de aprovechamiento adicional.

La adquisición de aprovechamiento adicional de parcela se realizará mediante el siguiente procedimiento:

1. Solicitud de adquisición de aprovechamiento adicional, justificada en la necesidad de incrementar el aprovechamiento para conseguir el correcto desarrollo del proyecto empresarial previsto en la parcela, presentada por el propietario.

Se justificará, además el cumplimiento de las condiciones previas establecidas en el apartado anterior.

2. Informe técnico valorando la procedencia de la asignación del aprovechamiento adicional solicitado, y estableciendo en su caso el valor monetarizado del aprovechamiento a transferir, en aplicación de los estándares aprobados al efecto.

3. Resolución del titular del aprovechamiento remanente de zona favorable a la enajenación de aprovechamiento.

4. Pago del precio correspondiente.

5. Inscripción en el Registro de la Propiedad del aprovechamiento adicional de la parcela.

6.5. Reconocimiento de la adquisición de aprovechamiento adicional de parcela.

Efectuada la adquisición de aprovechamiento adicional de parcela, conforme a lo establecido en el artículo anterior, el órgano gestor del sector, extenderá certificación en la que se manifiesten los siguientes extremos:

– Aprovechamiento adicional asignado a la parcela.

– Aprovechamiento remanente de zona previo a la asignación del aprovechamiento adicional de parcela.

– Aprovechamiento remanente de zona tras la asignación del aprovechamiento adicional de parcela.

La presentación, ante el ayuntamiento, de la referida certificación será requisito imprescindible para la obtención de licencias de edificación en las parcelas correspondientes.

Artículo 7. Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de uso pormenorizado

El régimen de uso y edificación de cada una de las zonas de uso pormenorizado se regula en el Capítulo II. Ordenanzas particulares de edificación y uso de las zonas.

En todos los aspectos no regulados específicamente por las ordenanzas particulares, serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan General vigente.

Sección 2ª. Régimen de desarrollo y ejecución del plan.

Artículo 8. Instrumentos de desarrollo: Estudios de detalle

Las edificaciones previstas en el sector podrán ejecutarse directamente, de acuerdo con las determinaciones de la ordenanza particular correspondiente, sin necesidad de formular previamente estudios de detalle.

No obstante, podrán formularse estudios de detalle con los fines y alcances previstos en la legislación urbanística vigente así como en las ordenanzas particulares de las zonas.

Artículo 9. Sistema de actuación

El sistema de actuación para la ejecución del plan es el sistema de expropiación, declarándose como beneficiaria de la misma a la sociedad pública Gasteizko Industria Lurra, SA.

Artículo 10. Instrumentos de ejecución

10.1. Urbanización.

Las obras de urbanización del ámbito serán objeto de un único proyecto de urbanización del sector.

10.2. Edificación.

Las obras de ejecución de las edificaciones previstas en el sector serán el objeto de los proyectos de edificación.

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

Sección Previa: Prevenciones en materia de inundabilidad, servidumbres aeronáuticas, afecciones acústicas y propuesta de zona de presunción arqueológica.

Artículo 10 bis. Prohibiciones y obligaciones en zonas inundables

En zonas inundables con un periodo de retorno de 500 años, está prohibido construir cualquier tipo de sótanos, o realizar acopios de residuos sólidos ni de compuestos de cualquier género, cuyo arrastre o dilución pueda ser causa de contaminación de los recursos naturales y/o riesgo para las personas y bienes.

Los eventuales usos residenciales, deberán disponerse por encima de la cota de inundación con periodo de retorno 500 años. Asimismo, deberán disponerse fuera de la zona inundable los establecimientos de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como equipos de seguridad y emergencia, centros sanitarios, etc., dado que debe garantizarse su accesibilidad en situaciones de emergencia por inundaciones.

Artículo 10 ter. Servidumbres aeronáuticas

1. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el ámbito de ordenación, 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 servidumbre aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria, que vienen representadas en el plano P-02 Calificación pormenorizada. Parcelas. Retranqueos obligatorios.

2. 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.

3. Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan producir turbulencias.

b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

(Se incorpora el plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz).

Artículo 10 Quáter. Prohibiciones y obligaciones ante afecciones acústicas

Respecto a los usos de equipamiento educativo y universitario contemplados, en la parte del ámbito afectada por la curva isófona Leq noche = 50 dB(A), sólo podrán implantarse aquellos cuyas actividades docentes se desarrollen dentro del periodo diurno, el cual se extiende desde las 7:00 hasta las 23:00 horas.

Respecto a los usos de equipamiento sanitario y asistencial contemplados, en la parte del ámbito afectada por la curva isófona Leq noche = 50 dB(A), sólo podrán implantarse aquellos cuyas actividades no supongan alojamiento y/o pernoctación.

(Se incorpora el plano de afecciones acústicas del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz).

Artículo 10 Quinquies. Obligaciones ante la propuesta de zona de presunción arqueológica

En las subzonas Z. V.3. y I. P.1., situadas al SO del núcleo de Margarita, previo a la ejecución de cualquier proyecto de obras que pueda afectar a la zona, deberá de llevarse a cabo un estudio, en base al cual el órgano competente en patrimonio cultural de la Diputación Foral de Álava, establecerá si es necesario llevar a cabo una intervención arqueológica que documente adecuadamente los restos que puedan conservarse en el subsuelo de la zona propuesta para su protección como Zona de presunción arqueológica identificada en el Catálogo de Bienes Inmuebles Arqueológicos de Centro de Patrimonio Cultural Vasco con la ficha 297. Fondo de cabaña de Masparra.

Sección 1ª. Zonas de aprovechamiento lucrativo.

Artículo 11. Ordenanza de las zonas de industria en parcela grande (I. G.), industria en parcela mediana (I. M.), industria en parcela pequeña (I. P.), y de industria compacta (I. C.)

11.1. 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.

El uso característico de las parcelas es el productivo, permitiéndose actuaciones de subdivisión del espacio edificado para actividades productivas cuando se trate de actuaciones de iniciativa pública.

Las condiciones de los usos compatibles respecto del uso industrial se regulan en el artículo 11.2.

En las actuaciones de subdivisión del espacio edificado la compatibilidad será la establecida por la ordenanza OR-11 del PGOU vigente.

11.2. Condiciones de los usos.

1. Uso característico.

El uso característico es el uso productivo, incluyendo tanto el industrial como el de talleres y almacenes, y por tanto, actividades logísticas.

2. Usos pormenorizados.

– Edificaciones.

- Bajo rasante (sótano o semisótano).

– Productivo industrial y almacenes y talleres.

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

- Sobre rasante.

– Productivo industrial y almacenes y talleres.

– Espacios libres.

- Accesos.

- Aparcamiento.

- Áreas de estancia y jardines.

2bis. Usos complementarios.

Los usos complementarios del uso productivo son los establecidos en la categoría I de la ordenanza OR-11 Industria aislada que podrán desarrollarse dentro de la parcela en el edificio principal o en edificio independiente.

Cuando el uso característico productivo sea de actividades logísticas, será complementario al mismo también el uso de estación de servicio y unidades de suministro. Éste deberá de estar en recinto cerrado en la parcela y dará servicio únicamente a la actividad de la parcela.

En todos los casos, en cada parcela, ningún uso complementario tendrá una superficie construida ni ocupación superior a la mitad de la del uso característico, ni el conjunto de usos complementarios tendrán una superficie construida ni ocupación superior a la del uso característico.

3. Usos compatibles.

Se aplicará el régimen de compatibilidad de usos recogido en la Categoría II de la ordenanza OR 11 de industria aislada, con la singularidad de que la superficie máxima destinada al uso de establecimientos públicos se incrementará, sobre los 100 m²c inicialmente previstos, a razón de 1 m²c por cada 100 m²c destinados al uso característico.

4. Usos prohibidos.

Se considerarán usos prohibidos los no incluidos dentro de los usos característicos, pormenorizados, complementarios o compatibles.

11.3. Condiciones de la parcela.

Con excepción de las parcelas destinadas a uso de Infraestructuras, para los que no se establecen condiciones especiales, las condiciones que deben cumplir las parcelas son las siguientes:

Superficie mínima.

Zona de industria en parcela grande I. G.: 10.000 m².

Zona de industria en parcela mediana I. M.: 5.000 m².

Zona de industria en parcela pequeña I. P.: 2.500 m².

Zona de industria compacta I. C.: 5.000 m².

Fondo mínimo de parcela a vial del sistema de transporte y comunicaciones.

Todas las parcelas deberán disponer de un frente mínimo a vial del sistema de transporte y comunicaciones, de las siguientes longitudes:

Zona de industria en parcela grande I. G.: 40 m.

Zona de industria en parcela mediana I. M.: 30 m.

Zona de industria en parcela pequeña I. P.: 20 m.

Zona de industria compacta I. C.: 30 m.

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.

En las subzonas I. G.2 e I. G.3 no se establecen condiciones específicas.

11.4. Condiciones de ocupación de la parcela.

11.4.1. 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.

11.4.2. Retranqueo obligatorio de la edificación.

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

Al sistema general y local de espacios libres públicos: 5 m.

A límites con zonas de distinta calificación pormenorizada: 5 m.

A linderos laterales y de fondo:

Zona de industria en parcela grande I. G.: 5 m.

Zona de industria en parcela mediana I. M.: 5 m.

Zona de industria compacta I. C.: 5 m.

Zona de industria en parcela pequeña I. P.: 3,5 m.

11.5. Condiciones de edificación.

11.5.1. Aprovechamiento.

A) Aprovechamiento de parcela:

El aprovechamiento, definido en m² 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 m²c/m².

Parcela G-1: 0,738 m²c/m².

Zona de industria en parcela mediana I. M.: 0,70 m²c/m².

Zona de industria en parcela pequeña I. P.: 0,60 m²c/m².

Zona de industria Compacta I. C.: 1,00 m²c/m²s.

C) Coeficiente de edificabilidad máxima de zona:

Zona de industria en parcela grande I. G.: 1,50 m²/m².

Zona de industria en parcela mediana I. M.: 1,60 m²/m².

Zona de industria en parcela pequeña I. P.: 1,65 m²/m².

Zona de industria compacta I. C.: 1,95 m²/m².

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.

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 m.

En el resto de las zonas:

Naves industriales: 15 m.

Pabellones de almacenaje: 15 m.

Resto de construcciones: 12 m.

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

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:

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

- a. Respecto a las alineaciones de parcela, en el doble de la cuantía del exceso de altura.
- b. Respecto a fondos y linderos de parcela, en la misma cuantía que el exceso de altura

2. 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 m 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 m.

11.5.5. Alturas libres.

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

- Áreas de producción: 3,50 m.
- Áreas de actividades no productivas.

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

Zonas con ocupación: 2,60 m.

Zonas en con ocupación densa y superficie útil mayor de 60 m²: 3,00 m.

Zonas acceso y mantenimiento a elementos mecánicos: 2,10 m.

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 m. y con las siguientes longitudes máximas.

Aleros y marquesinas: 3 m.

Otros cuerpos volados: 1,50 m.

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 m.

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 acciones urbanizadoras o edificatorias en las áreas comprendidas en la zona de afección ferroviaria, de las subzonas IG1 de la zona de industria en parcela grande e IPG de la zona de industria en parcela pequeña, se deberá contar con autorización de la empresa titular de la línea.

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 m. de anchura, correctamente nivelado y pavimentado con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16Tm.

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 m. 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 m. y translucidos, metálicos, vegetales, etc. , hasta una altura máxima de 2,20 m.

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 m, 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 m² 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.

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.

– Superficie mínima: 5.000 m².

– Frente mínimo de parcela a vial del sistema de transporte y comunicaciones: 30 m.

– 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.

– A linderos laterales y fondo: 5 m.

– A viales correspondientes al sistema general y local de red viaria: 10 m.

– A límites con zonas de distinta calificación pormenorizada: 5 m.

12.5. Condiciones de edificación.

12.5.1. Aprovechamiento.

A) Aprovechamiento de parcela:

El aprovechamiento, definido en m² 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: 1,00 m²c/m².

C) Coeficiente de edificabilidad máxima de zona: 1,95 m²c/m².

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 m.

Pabellones almacenaje: 15 m.

Resto de construcciones: 12 m.

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

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 igual o 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 m.

12.5.5. Alturas libres.

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:

– Áreas de producción: 3,50 m.

– Áreas de actividades no productivas.

• Zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos): 2,40 m.

• Zonas con ocupación: 2,60 m.

• Zonas en las que se prevé concentración de ocupación y con superficie útil mayor de 60 m²: 3,00 m.

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 m. y con las siguientes longitudes máximas.

Aleros y marquesinas: 3 m.

Otros cuerpos volados: 1,50 m.

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 m.

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 m. de anchura, correctamente nivelado y pavimentado con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16Tm.

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 m. 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 m. y translucidos, metálicos, vegetales, etc., hasta una altura máxima de 2,20 m.

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 m., 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 m² útiles o fracción de uso de establecimientos públicos.
- 1 por cada 70 m² útiles o fracción de uso comercial.
- 1 por habitación de uso hotelero.
- 1 por cada 100 m² de superficie útil o fracción del resto de usos autorizados.

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 m.
- Al resto de límites de la zona: 5 m.

2. Porcentaje máximo de ocupación: 50 por ciento.

3. Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,70 m²c/m².

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

5. Altura máxima.

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

La altura máxima de coronación se establece en 15 m.

6. Distancia entre edificaciones.

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

7. Alturas libres.

- Zonas sin ocupación continuada (almacenes, aseos): 2,40 m.
- Zonas con ocupación: 2,70 m.
- Zonas en con ocupación densa y superficie útil mayor de 60 m²: 3,00 m.

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 m.

Otros cuerpos volados: 1,50 m.

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 m.

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 m. y translucidos, metálicos, vegetales, etc., hasta una altura máxima de 2,20 m.

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 m, 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 m² construidos o fracción.

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

Para poder llevar a cabo acciones urbanizadoras o edificatorias en las áreas comprendidas en la zona de afección ferroviaria de la zona de equipamiento social E. S. y de la zona de equipamiento deportivo E. D.1, se deberá contar con autorización de la empresa titular de la línea.

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 58 y 5.03.61 y 63, del PGOU 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.

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.

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 acciones urbanizadoras o edificatorias en las áreas comprendidas en la zona de afección ferroviaria se deberá contar con autorización de la empresa titular de la línea.

Capítulo III. Ordenanzas de urbanización

Artículo 17. Proyecto de urbanización

17.1. Objeto.

El proyecto de urbanización del sector tendrá por objeto la construcción de la red viaria rodada y peatonal, el acondicionamiento de los espacios libres, zonas verdes, jardines, áreas de juego y la ejecución de las infraestructuras y servicios, redes de abastecimiento de agua, saneamiento y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

El proyecto cumplirá lo establecido por la legislación urbanística vigente (Ley del Suelo y reglamentos) y lo dispuesto por el PGOU vigente (artículos 2.04.01, 2.04.02 y 3.02.12 a 3.02.14), así como las presentes ordenanzas de urbanización.

El proyecto de urbanización comprenderá además de los espacios urbanizables interiores del sector, la conexión de la red viaria interior con la exterior completando el enlace viario con la N 1, la conexión del vertido de las aguas desde las zonas de infraestructura de depuración hasta el río Zadorra y las conexiones de las redes de abastecimiento de agua, electricidad, telefonía, etc.

17.2. Grado de vinculación de las determinaciones del plan parcial.

El proyecto de urbanización desarrollará las determinaciones del plan parcial, pudiendo realizar adaptaciones de dichas determinaciones para ajustarlas a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que la adaptación no suponga modificaciones de las superficies calificadas por el plan parcial y no produzca alteraciones en el régimen del suelo o de la edificación

Artículo 18. Condiciones de la red viaria rodada y peatonal

18.1. Condiciones de trazado.

1. Las características de trazado y secciones de la red viaria son las establecidas para los diferentes elementos (calzadas, aceras, aparcamientos) que la componen por el presente plan parcial y concretamente se determinan en el plano 0.5. Ordenación de la red viaria, secciones y sentidos, siendo orientativas y pudiendo ser modificadas en su composición por el proyecto de urbanización.

2. La pendiente longitudinal de los viales se situará entre el 0,5 por ciento y el 5 por ciento y la transversal entre el 1 por ciento y el 2 por ciento. Los perfiles que figuran en los planos tienen, igualmente, carácter indicativo, pudiendo ser modificados por el proyecto de urbanización.

3. Será obligatoria la disposición de arbolado en aceras y zonas peatonales debiendo estudiarse la situación y separación entre árboles.

4. Se procurará reducir al máximo posible la canalización de aguas pluviales a las redes generales, disponiendo zonas filtrantes, y drenajes a zonas cuya inundabilidad no produzca efectos negativos.

18.2. Condiciones constructivas.

1. Las aceras y zonas peatonales se constituirán al menos por una explanada mejorada o base granular (todo uno) de 15 cm. de espesor, una solera de hormigón de 10 cm. de espesor y pavimento adecuado al uso previsto.

2. Las áreas peatonales se proyectarán teniendo en cuenta el paso eventual, en cada caso, de vehículos de emergencia (ambulancias), seguridad (bomberos), limpieza, etc., y las sobrecargas que suponen.

3. Las calzadas de tráfico rodado se calcularán para un tráfico del tipo T2.

4. Se cumplirá la normativa estatal y de la Comunidad Autónoma sobre eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas:

– Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, que arbitra las medidas mínimas de accesibilidad en el edificio.

– Ley de Promoción y accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas 20/1997, de 4 de diciembre.

– Decreto del Gobierno Vasco 68/2000, de 11 de abril, sobre Normativa para la supresión de barreras urbanísticas.

Artículo 19. Condiciones de los espacios libres, zonas verdes, jardines y áreas de juego

19.1. Condiciones de diseño.

1. El proyecto de urbanización definirá los trazados y características dimensionales de las zonas pavimentadas y zonas ajardinadas de los espacios libres, definiéndose con carácter indicativo, en el plano 0.6. Ordenación de los espacios libres.

2. Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras...) en situación, cantidad y funcionalidad suficiente para garantizar una correcta utilización de los espacios.

3. Se dispondrá arbolado en los bulevares, calles, zonas verdes, y espacios libres alternando especies de hoja caduca y de hoja perenne en función de la adecuación a su emplazamiento.

4. Los céspedes de las zonas ajardinadas serán de especies herbáceas rústicas, capaces de soportar siegas, pisoteos, heladas y sequía estival.

5. En las zonas pavimentadas se procurará reducir al máximo posible la canalización de aguas pluviales a las redes generales, disponiendo zonas filtrantes, y drenajes a zona cuya inundabilidad no produzca efectos negativos.

6. En los márgenes de los arroyos se propiciará el mantenimiento, mejora e implantación, en su caso, de la cubierta vegetal existente, mediante la plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas seleccionadas en virtud de sus propiedades fijadoras de suelo, siguiendo los procedimientos culturales más adecuados para evitar los procesos erosivos.

7. A lo largo de los márgenes de los arroyos no se desarrollarán estructuras lineales a menos de 10 metros del borde exterior de la orla de vegetación de ribera.

19.2. Condiciones constructivas.

1. Las zonas pavimentadas cumplirán las condiciones fijadas para las zonas peatonales de la red viaria.

2. Se determinará el espesor mínimo de tierra vegetal en función de las especies vegetales que se proyecte plantar, fijando orientativamente un espesor medio de 1 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en alcorques y zonas de arbolado de mediano y gran porte.

3. Se dispondrán elementos de protección que permitan el desarrollo del arbolado en su fase inicial.

4. Se dispondrán instalaciones de alumbrado, saneamiento y riego automático de forma que se posibilite una adecuada utilización y conservación de los diferentes espacios.

5. En los márgenes de los arroyos se evitarán las actividades que impliquen deterioro de la cubierta vegetal o lleven aparejados movimientos de tierras o vertidos.

Artículo 20. Condiciones de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes para incendios

20.1. Condiciones de trazado.

El esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tiene carácter indicativo, siendo potestativo del proyecto de urbanización su definición exacta.

20.2. Otras condiciones.

1. La red de abastecimiento de agua se calculará para un consumo máximo diario de 3 veces el consumo medio que se establece en 0,5 litros/segundo/Ha.

2. La red de riego se calculará para un consumo diario de 5 m³/hect. y será de tipo automático. Se procurará utilizar el agua de lluvia, autorizándose la disposición de depósitos subterráneos en el suelo libre público.

3. Se recomienda que el sistema de alimentación eléctrica de los elementos reguladores del riego se realice utilizando paneles fotovoltaicos para evitar consumos suplementarios de energía.

4. Se dispondrán bocas de limpieza que permitan este servicio en todas las áreas y paseos peatonales.

5. Se dispondrán hidrantes para incendios en las vías públicas a una distancia no superior a 250 m.

6. Será de aplicación la normativa sectorial vigente y la normativa específica de AMVISA.

Artículo 21. Condiciones de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales

21.1. Condiciones de trazado.

El sistema será separativo realizando dos redes independientes: de aguas pluviales (alcantarillado) y de aguas residuales (saneamiento).

Ambas redes serán estancas para evitar filtraciones al acuífero.

El esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del proyecto de urbanización su definición exacta.

21.2. Condiciones de vertido.

Red de pluviales:

La red de pluviales (alcantarillado) conducirá las aguas a la zona de infraestructuras de depuración, en donde serán objeto del siguiente pretratamiento:

– Decantación de sólidos con capacidad para retención de 10 minutos de lluvia, calculado por un periodo mínimo de retorno de 5 años.

– Separación de hidrocarburos.

La instalación contará con un sistema de obtención automática.

Red aguas residuales:

Las aguas residuales se prevé que se bombeen hasta el pozo de acometida situado en la rotonda de la calle Lermendabide.

21.3. Otras condiciones.

1. Las secciones se calcularán para velocidades entre 0,5 y 3 m./seg., pudiendo aumentarse la velocidad en el caso de utilizar tuberías de gran dureza de revestimiento.

2. Se dispondrá, con carácter general, pozos de registro cada 50 m.

3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

4. Se dispondrá una arqueta de captación del manantial situado en el vial V5 que contará con un desagüe a la red de aguas pluviales.

Artículo 22. Condiciones de la red de abastecimiento de energía eléctrica

22.1. Condiciones de trazado.

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del proyecto de urbanización su definición exacta.

22.2. Otras condiciones.

1. Las canalizaciones eléctricas serán únicas incluyendo en una única canalización la red de alta y baja tensión.

2. Se definen unas zonas destinadas a Infraestructura eléctrica I. E. donde irán ubicados los centros de transformación propios del polígono (según se indique por la compañía suministradora).

Los centros de transformación no computarán a efectos de superficie construida.

3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente (reglamento electrotécnico de baja tensión, las instrucciones complementarias), así como la normativa de la compañía suministradora del servicio (Iberdrola).

Artículo 23. Condiciones de la red de alumbrado público

23.1. Condiciones de trazado.

La red será subterránea y el esquema de trazado que se grafía en el plano correspondiente tendrá carácter indicativo, siendo potestativo del proyecto de urbanización su definición exacta.

23.2. Otras condiciones.

1. Se calculará la red para la consecución de una iluminación media similar al resto de la urbanización de Vitoria-Gasteiz.

2. Se establecerá un sistema que permita reducir la iluminación en las horas de menor utilización.

3. Será de aplicación la normativa sectorial vigente, así como los criterios y normativas de la empresa suministradora de la energía eléctrica y del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Artículo 24. Mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

Los propietarios incluidos en el sector, quedarán sujetos y obligados a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos comprendidos y vinculados al sector.

Dicha obligación de mantenimiento y conservación deberá prestarse de modo continuo e indefinido y mediante alguna de las formas establecidas en los artículos 24 y 25 del reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto) pudiéndose constituir a tal efecto una entidad de conservación regulada de conformidad con lo establecido en la Sección sexta del Capítulo I del Título I y en el Capítulo IV del Título 11 del citado reglamento de Gestión y normativa preceptos concordante.

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de marzo de 2020

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE

ZONA	APROVECHAMIENTO BÁSICO M ² C	APROVECHAMIENTO MÁXIMO M ² C
I. en parcela grande I.G.	221.325	266.200
I. en parcela mediana I.M.	36.520	47.400
I. en parcela pequeña I.P.	92.418	129.894
Industria compacta I.C.	78.793	96.138
I. compatible con terciario y uso terciario I.T.	56.521	68.963
Total sector	485.577	608.595