

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la quinta modificación puntual del plan parcial del sector 21 Jundiz-Oeste en Vitoria-Gasteiz**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 19 de diciembre de 2014 se acordó:

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

A la vista del proyecto de la quinta modificación Puntual del plan parcial del sector número 21 Jundiz-Oeste en Vitoria-Gasteiz elaborado con fecha octubre de 2014 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, a instancia de la sociedad Gasteizko Industria Lurra, SA.

Resultando que con fecha 16 de abril de 2003 fue aprobado definitivamente el plan parcial del sector 21 ampliación oeste de Jundiz que posteriormente ha sido modificado en cuatro ocasiones que han sido publicadas en el BOTHA de 6 de agosto de 2004, de 29 de abril de 2005, de 29 de octubre de 2007 y de 30 de abril de 2010.

Resultando que en sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local con fecha 4 de agosto de 2014 se aprobó la suscripción de un convenio de ordenación urbanística entre el propio Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, Gasteizko Industria Lurra, SA. (GILSA) y la representación de Mercadona, SA. para la promoción e implantación de un bloque logístico en el municipio de Vitoria-Gasteiz, habiendo quedado elevado a definitivo tal convenio y firmado por las partes con fecha 14 de octubre de 2014.

Resultando que en los antecedentes de dicho convenio se recoge el interés de la empresa en la instalación de un bloque logístico con objeto de atender las necesidades de suministro a los establecimientos cuya implantación tiene prevista en Euskadi así como en otras comunidades próximas, aludiendo además al objetivo municipal de lograr la mejora y el bienestar socioeconómico de sus ciudadanos y, entre sus competencias, el desarrollo urbanístico y el fomento de la actividad empresarial sostenible y, más especialmente, de aquellas iniciativas que sean susceptibles de generar puestos de trabajo de calidad dentro de su término municipal.

Resultando que el bloque logístico previsto se ubicaría en terrenos del parque industrial de Jundiz en Vitoria-Gasteiz, propiedad de la mercantil GILSA, sociedad pública que nace con el objetivo de estimular y promover la iniciativa y la inversión industrial en Vitoria-Gasteiz.

Resultando que la actividad proyectada incluye la recepción, almacenamiento y posterior expedición de alimentos no perecederos, artículos de droguería y perfumería, carnes, pescado, pan precocido congelado, frutas, verduras, congelados y en general todo tipo de productos que la empresa comercializa en la actualidad o aquellos otros que pudiera comercializar en el futuro, fábrica de pan, una planta de tratamiento y almacenaje de envases así como un servicio

de cafetería y restaurante para el propio bloque logístico y los usos administrativos y oficinas complementarios de los anteriores.

Resultando que la mencionada instalación precisa la tramitación de una modificación del plan parcial del sector 21 Jundiz Oeste con el objeto de modificar las ordenanzas reguladoras de las condiciones constructivas y parámetros edificatorios, así como una recalificación parcial y la posibilidad de parcelar respetando la superficie mínima de parcela que se establezca en el planeamiento, todo ello con la finalidad de:

1. Permitir el uso pormenorizado logístico.
2. Posibilitar una modificación del actual sistema viario.
3. Modificar los parámetros urbanísticos detallados en el apartado 2.3. del convenio.

Resultando que, en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de octubre de 2014 se procede a la aprobación del proyecto y a la aprobación inicial de la quinta modificación puntual del plan parcial del sector número 21 Jundiz-Oeste en Vitoria-Gasteiz elaborado, a iniciativa de GILSA, Gasteizko Industria Lurra, SA., por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento Municipal de Urbanismo con objeto de posibilitar la implantación de un bloque logístico en dicho sector mediante la modificación de los usos permitidos introduciendo el uso logístico y usos complementarios del mismo.

Resultando que se somete el expediente a información pública por el plazo de veinte días mediante anuncios en el BOTHA y en uno de los diarios de mayor circulación de éste para que cuantas personas se consideren afectadas puedan formular las alegaciones y observaciones que estimen pertinentes.

Resultando que se publica este anuncio en el BOTHA número 127 de 7 de noviembre de 2014 y en el diario El Correo Español (Álava) el 6 de noviembre de 2014, sin que en el plazo fijado para examinar el expediente y formular alegaciones se haya presentado alegación ni observación alguna.

Resultando que la presente modificación puntual del plan parcial del sector número 21 tiene por objeto la alteración de los usos permitidos en el sector, introduciendo el uso logístico y usos complementarios del mismo, redefiniendo la superficie destinada a zona industrial en parcela grande y para ello, recalificando parte del viario LC/RV.1-1 así como dos pequeñas parcelas destinadas a infraestructuras IE.1 y IE.2, manteniendo de manera global la edificabilidad urbanística otorgada al conjunto de parcelas por el plan parcial original, variando el coeficiente de edificabilidad a 0,738 m²c/m²s una vez efectuado el reajuste de superficies incluidas en el ámbito de la modificación

Resultando que la modificación proyectada también plantea la adaptación de algunos parámetros urbanísticos relativos a las condiciones de ocupación y edificación de las parcelas, el espacio libre y los aparcamientos.

Resultando que el contenido de la modificación de conformidad con el proyecto elaborado consiste en modificar las parcelas del ámbito con la calificación de parte de un viario local como productivo y su agrupación con otras parcelas, en modificar el artículo 11 del documento de ordenanzas urbanísticas, correspondiente a la 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), modificándose asimismo el plano de la calificación pormenorizada con los nuevos cuadros relativos a las parcelas.

Resultando que en el proyecto elaborado se deja constancia del objeto, la iniciativa, los antecedentes, la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta, así como del planeamiento vigente y el propuesto, la justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos, el plano de ordenación pormenorizada correspondiente así como un cuadro comparativo de superficies de parcelas y ordenanzas aplicables.

Resultando que con fecha 11 de diciembre de 2014 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.

Considerando que los artículos 67 y 68 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regulan el ámbito y contenido de los planes parciales así como la documentación en la que se formaliza su contenido.

Considerando que los artículos 95 y 96 de la citada Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establecen la regulación de la tramitación y aprobación de planes parciales.

Considerando que 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.

Considerando que el artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 20 de junio, de Suelo y Urbanismo dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del plan general bien la figura del plan especial o el plan parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Considerando que el artículo 127.1.c) 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 a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Considerando que 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.

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 Urbanismo, 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, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

ACUERDO:

1º- Aprobar definitivamente la quinta modificación puntual del plan parcial del sector número 21 Jundiz-Oeste en Vitoria-Gasteiz sobre aspectos de la Ordenación Urbanística del Plan Parcial consistente en la modificación de las parcelas del ámbito con la calificación de parte de un viario local como productivo y su agrupación con otras parcelas, variando la redacción del artículo 11 del documento de ordenanzas urbanísticas, correspondiente a la 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), y alterándose asimismo el plano de la calificación pormenorizada con los nuevos cuadros relativos a las parcelas, todo ello de acuerdo con el proyecto elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento que consta en el expediente.

2º. Publicar el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa y contra el que puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo

Contencioso-Administrativo de Vitoria-Gasteiz en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, o bien, con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado este acuerdo en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación y, contra la resolución expresa o presunta de éste, recurso contencioso-administrativo ante el citado Juzgado en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución desestimatoria del recurso o en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzca la desestimación presunta del recurso.

NORMATIVA

Se modifican las parcelas del ámbito, con la calificación de parte de un viario local como productivo y su agrupación con otras parcelas.

ZONA INDUSTRIAL PARCELA GRANDE	Nº PARCELA	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL
I. G.1	G1	151.932,54	0059-1521-1169-0007-0001-0001
	G7	18.255,83	
	SUB-TOTAL	170.188,37	
I. G.2	G11	14.982,22	0059-1521-1170-0004-0001-0001
	G12	14.984,94	0059-1521-1170-0005-0001-0001
	G13	14.961,76	0059-1521-1170-0006-0001-0001
	SUB-TOTAL	44.928,92	
I. G.3	G14	13.505,01	0059-1521-1172-0001-0001-0001
	G15	15.185,87	0059-1521-1172-0002-0001-0001
	G16	15.000,03	0059-1521-1172-0003-0001-0001
	G17	14.970,05	0059-1521-1172-0004-0001-0001
	G18	15.628,86	0059-1521-1172-0005-0001-0001
	SUB-TOTAL	74.289,82	
TOTAL		289.407,11	

INFRAESTRUCTURA	Nº PARCELA	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL
I. A.	I. A.1	2.203,10	0059-1521-1162-0024-0001-0001
	I. A.2	25,92	0059-1521-1167-0005-0001-0001
	SUB-TOTAL	2.229,02	
I. E.	I. E. 3	37,12	0059-1521-1169-0012-0001-0001
	I. E. 4	35,21	0059-1521-1170-0007-0001-0001
	I. E. 5	35,45	0059-1521-1170-0008-0001-0001
	I. E. 6	32,5	0059-1521-1174-0015-0001-0001
	I. E. 7	34,87	0059-1521-1174-0016-0001-0001
	I. E. 8	34,98	0059-1521-1174-0017-0001-0001
	I. E. 9	34,94	0059-1521-1171-0010-0001-0001
	I. E. 10	41,68	0059-1521-1172-0006-0001-0001
	I. E. 11	35,83	0059-1521-1174-0018-0001-0001
	I. E. 12	35,04	0059-1521-1173-0013-0001-0001
	I. E. 13	55,34	0059-1521-1173-0014-0001-0001
	I. E. 14	35,14	0059-1521-1171-0011-0001-0001
	I. E. 15	52,62	0059-1521-1175-0010-0001-0001
	I. E. 16	34,74	0059-1521-1175-0011-0001-0001
	I. E. 17	35,18	0059-1521-1165-0011-0001-0001
	I. E. 18	34,75	0059-1521-1164-0008-0001-0001
	I. E. 19	28,21	0059-1521-1164-0009-0001-0001
	I. E. 20	34,7	0059-1521-1163-0014-0001-0001
	I. E. 21	34,66	0059-1521-1162-0021-0001-0001

INFRAESTRUCTURA	Nº PARCELA	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL
	I. E. 22	34	0059-1521-1162-0022-0001-0001
	I. E. 23	29,11	0059-1521-1162-0023-0001-0001
	SUB-TOTAL	766,07	
I. G. A.	I. G. A	44,53	0059-1521-1175-0012-0001-0001
	SUB-TOTAL	44,53	
I. T. C.	I. T. C	18,01	0059-1521-1165-0012-0001-0001
	SUB-TOTAL	18,01	
TOTAL		3.057,63	

SISTEMA LOCAL DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES RED VIARIA	Nº PARCELA	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL
L. C./R. V.	L. C/R. V.1-1	7.298,21	
	L. C/R. V.1-2	6.585,25	
	L. C/R. V.1-3	3.622,71	
	L. C/R. V.1-4	10.185,89	
	L. C/R. V.1-5	2.230,64	
	L. C/R. V.1-6	25.574,38	
	L. C/R. V.1-7	677,72	
	L. C/R. V.2-1	16.733,98	
	L. C/R. V.2-2	6.722,32	
	L. C/R. V.2-3	16.377,19	
	TOTAL		96.008,29

Se modifica el artículo 11 del documento de ordenanzas urbanísticas, correspondiente a la 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).

También se modifica el plano de la calificación pormenorizada, con los nuevos cuadros relativos a las parcelas, incorporándose la propuesta en el anexo.

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

Sección 1ª Zonas de aprovechamiento lucrativo

Art. 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).

11.1 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. Uso predominante de las edificaciones y espacios libres.

· Edificaciones

o Bajo rasante (sótano o semisótano).

* Productivo industrial y almacenes y talleres.

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

o Sobre rasante

* Productivo industrial y almacenes y talleres.

· Espacios libres

o Accesos.

o Aparcamiento.

o 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, pudiéndose después una segunda en los casos de parcelas de superficie superior a 20.000,00 m².

Talleres y almacenes: Se autoriza el uso de talleres y almacenes sin restricciones específicas.

Comercial: Se autoriza cuando está vinculado al uso industrial o de talleres y almacenes desarrollado en la parcela, con la limitación de no superar el 10 por ciento de la superficie total construida en la parcela.

Uso de oficinas: Se autoriza cuando está vinculado al uso industrial o de talleres y almacenes desarrollado en la parcela.

Uso de establecimientos públicos: Se admite el uso de establecimiento público clasificado en los grupos 1 o 2, siempre que no supere los 100,00 m².

Se podrá incrementar dicha superficie a razón de 1 m² por cada 100,00 m² construidos destinados a la actividad principal.

Uso de equipamiento: Se autorizan los usos de equipamiento comunitario universitario, educativo, sanitario, deportivo, asistencial, cultural-asociativo y religioso, al servicio de la actividad productiva desarrollada en la parcela.

Uso de equipamiento de administración pública: Se autoriza en parcela independiente.

Uso de infraestructuras: Se autoriza en parcela de uso productivo cuando esté vinculado a la actividad. Así mismo se autoriza 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 baja y pisos. Asimismo, se autoriza en parcela independiente.

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 característico, predominante o compatible.

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 IG	10.000,00 m ² .
Zona de industria en parcela mediana IM	5.000,00 m ² .
Zona de industria en parcela pequeña IP	2.500,00 m ² .
Zona de industria compacta IC	5.000,00 m ² .

Frente 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 IG	40,00 m.
Zona de industria en parcela mediana IM	30,00 m.
Zona de industria en parcela pequeña IP	20,00 m.
Zona de industria compacta IC	30,00 m.

11.4 Condiciones de ocupación de la parcela.

11.4.1. Porcentaje máximo de ocupación de la parcela.

Zona de industria en parcela grande IG	75 por ciento
Zona de industria en parcela mediana IM	65 por ciento
Zona de industria en parcela pequeña IP	60 por ciento
Zona de industria compacta IC	65 por ciento

11.4.2. Retranqueo obligatorio de la edificación

A viales correspondientes al Sistema General y Local de Red Viaria	10,00 m.
Al Sistema General y Local de Espacios Libres Públicos	5,00 m.
A límites con zonas de distinta calificación pormenorizada	5,00 m.

A linderos laterales y de fondo:

Zona de industria en parcela grande IG	5,00 m.
Zona de industria en parcela mediana IM	5,00 m.
Zona de industria compacta IC	5,00 m.
Zona de industria en parcela pequeña IP	3,50 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. (AMMP) 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 IG	0,80 m ² c/m ² .
Parcela G-1	0,738 m ² c/m ² .
Zona de industria en parcela mediana IM	0,70 m ² c/m ² .
Zona de industria en parcela pequeña IP	0,60 m ² c/m ² .
Zona de industria compacta IC	1,00 m ² c/m ² .

C) Coeficiente de edificabilidad máxima de zona:

Zona de industria en parcela grande IG	1,50 m ² /m ² .
Zona de industria en parcela mediana IM	1,60 m ² /m ² .
Zona de industria en parcela pequeña IP	1,65 m ² /m ² .
Zona de industria compacta IC	1,95 m ² /m ² .

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.

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.

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	24,00 m
--	---------

En el resto de las zonas:

Naves industriales	15,00 m.
Pabellones de almacenaje	15,00 m.
Resto de construcciones	12,00 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.

11.5.4. 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.

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 m ² .	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	3,00 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 1m. a una altura mínima de 4,00m.

— 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 la 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 3,00 m. de anchura, correctamente nivelado y pavimentado con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16,00 Tm.

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 3,00 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 200,00 m² de superficie construida o fracción.

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

En Vitoria-Gasteiz, a 23 de diciembre de 2014

El Alcalde-Presidente

JAVIER MAROTO ARANZABAL