

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

Orden Foral 49/2018, de 13 de febrero, aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 324/2017, de 13 de noviembre, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación puntual de las normas subsidiarias de Iruña de Oca, relativo al cambio de calificación de las parcelas 594 y 595 del polígono 2 y espacio libre contiguo, situados en la localidad de Ollívarre, a equipamiento comunitario genérico

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 324/2017, de 13 de noviembre, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo se aprobó definitivamente el expediente de modificación puntual de las normas subsidiarias de Iruña de Oca, relativo al cambio de calificación de las parcelas 594 y 595 del polígono 2 y espacio libre contiguo, situados en la localidad de Ollívarre, a equipamiento comunitario genérico.

Segundo. La citada Orden Foral 324/2017, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la diputación foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 30 de enero de 2018, tuvo entrada en el registro de esta diputación el texto refundido del expediente.

FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada, se comprueba que ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la orden foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero. Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 324/2017, de 13 de noviembre, del diputado de Medio Ambiente y Urbanismo por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Iruña de Oca, relativo al cambio de calificación de las parcelas 594 y 595 del polígono 2 y espacio libre contiguo, situados en la localidad de Ollívarre, a equipamiento comunitario genérico.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 13 de febrero de 2018

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

**NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 191 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRUÑA DE OCA**

191. Ollávarre

Suelo Urbano Residencial. Ámbito de Ordenación Directa.

191.1. Ámbito R1.

191.1.1. Ordenación:

Estos suelos plantean el predominio de vivienda unifamiliar, con el concurso de usos agrícolas y ganaderos. No existen prácticamente usos terciarios.

191.1.2. Régimen de usos:

191.1.2.1. Suelo Residencial

a) Uso característico: residencial.

b) Uso compatible: se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en planta baja o en pabellón adosado o aislado.

También son compatibles el taller artesanal en planta baja, así como la guardería de coches en sótano y baja, o en edificio independiente, bien aislado o adosado

Se admiten usos terciarios siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

Se admite el equipamiento privado tipo asistencial.

c) Uso prohibido: se consideran prohibidos los restantes usos.

191.1.2.2. Sistema local de equipamiento comunitario genérico.

a) Uso característico: equipamiento comunitario genérico local.

b) Usos compatibles: guardería de coches. Su localización podrá ser en sótano o planta baja.

c) Uso prohibido: se consideran prohibidos los restantes usos.

191.1.3. Sistema de gestión:

Actuación directa. para poder ejercer la actividad constructiva será necesaria la presentación del proyecto técnico.

191.1.4. Parámetros urbanísticos:

191.1.4.1. suelo residencial

1. Unidad mínima de parcelación:

a) Vivienda unifamiliar:

La unidad mínima de parcelación se fija en 800 m². por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m².

b) Viviendas pareadas:

La unidad mínima de parcelación se fija en 800 m². por vivienda. Es decir, al dividir una finca en partes, ninguna de ellas será menor de 800 m².

c) Viviendas en hilera:

La unidad mínima de parcelación para este tipo edificatorio se fija en 1.200 m². para 3 viviendas máximo. Se sumarán 400 m². por cada vivienda añadida hasta un máximo de 8 viviendas.

d) En el caso de que la finca a dividir contenga una edificación, la porción de finca que queda vinculada a ella ha de ser tal que su superficie satisfaga la superficie construida del antiguo edificio.

e) Las parcelas que cumpliendo las condiciones de parcela mínima edificable (definidas en el apartado siguiente), no lleguen a las superficies necesarias que se han definido para los diferentes tipos edificatorios, solo podrán ser soportes de viviendas unifamiliares.

Como ejemplo: en una parcela de superficie 750 m². sólo se podrá edificar una vivienda unifamiliar, no dos viviendas pareadas, aunque tenga suficiente edificabilidad para el programa que se pretende desarrollar.

2. Parcela mínima edificable:

a) Se considera parcela mínima edificable la existente en la actualidad en el catastro urbano municipal siempre que posea una superficie útil tal que aplicándole el coeficiente de edificabilidad pueda construirse como mínimo un edificio de 80 m².

b) Si la parcela es tal que su superficie permite construir una edificación de 80 m². y está rodeada por terrenos que hayan cubierto su edificabilidad o calificados como espacios libres, equipamiento, o zonas de suelo no urbanizable, se permitirá no cumplir las distancias a linderos, pero, como mínimo, la edificación tendrá que estar a 1 m. de todos los lindes.

3. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se fija en 0,40 m²/m² sin distinción de usos, con el condicionante de que por lo menos el 50 por ciento se destina a uso residencial, exceptuando los usos agrícolas en los que la edificabilidad se podrá agotar siempre que la edificación se destina a este uso.

Se fija en 80 m². la superficie mínima a edificar. No se admitirán edificaciones cuya superficie sea menor.

4. Alineaciones:

a) Alineaciones de parcela las marcadas en el plano correspondiente.

b) Alineación a la edificación 3 m. a todos los linderos.

c) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 m., se tendrá que ceder una franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

Estas alineaciones se entenderán máximas, no fijas.

191.1.4.2. Sistema local de equipamiento comunitario genérico.

1. Unidad mínima de parcelación:

a) En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario genérico local, no se permite la parcelación.

2. Parcela mínima edificable:

a) En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario genérico local, la parcela mínima será la existente, o la obtenida siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

3. Edificabilidad:

a) La edificabilidad máxima para el uso de equipamiento comunitario genérico local se fija en 1,00 m²c/ m²s.

4. Alineaciones:

a) Las alineaciones para el uso de equipamiento comunitario genérico local serán libres, pudiendo adosarse al frente de parcela y a las edificaciones colindantes, siempre que sean del mismo uso. Si no son del mismo uso, podrán adosarse a parcelas y/o edificaciones colindantes bajo consentimiento expreso de su propietario.

b) En caso de que el vial o viales a que da frente una parcela no tengan una anchura mínima de 5 m., se tendrá que ceder una franja de la parcela para que el vial alcance esta anchura mínima. Esta obligación se repartirá con las parcelas situadas al otro lado del vial, si ello fuera posible, es decir siempre que no afecten a una edificación existente.

Estas alineaciones se entenderán máximas, no fijas.

191.1.5. Parámetros edificatorios:

191.1.5.1. Suelo residencial

1. Tipología edificatoria:

a) Vivienda Unifamiliar, pareada o en hilera.

b) Mantenimiento de las actualmente construidas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

2. Alturas:

a) El número máximo de plantas será 2 (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

b) Alturas:

– La altura máxima de cornisa será 7 m.

– La altura máxima de cumbrera será de 10 m.

– La altura de cornisa se medirá en el centro de cada fachada.

– La altura libre de Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

– La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

– La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 m. a cornisa y 7 m. a cumbrera.

191.1.5.2. Sistema local de equipamiento comunitario genérico.

1. Tipología edificatoria:

a) Para el uso de equipamiento comunitario genérico local será libre.

b) Mantenimiento de las edificaciones actualmente construidas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

2. Alturas:

a) El número máximo de plantas para el uso de equipamiento comunitario genérico local será 2 (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta, a excepción de elementos funcionales que requieran mayor número de plantas, y previa justificación expresa.

b) Alturas:

– Para el uso de equipamiento comunitario genérico local la altura máxima de cornisa será 7,00 m. y la de cumbrera 10,00 m., a excepción de aquellos elementos funcionales que requieran una altura mayor, y previa justificación expresa.

191.1.6. Cesiones y urbanización:

Las alineaciones marcadas en planos causarán las correspondientes cesiones, que se urbanizarán siguiendo las instrucciones y criterios que defina el ayuntamiento.

Estas cesiones serán obligatorias y gratuitas, siendo la urbanización por parte del propietario.

191.1.7. Parámetros estéticos:

191.1.7.1. Suelo residencial

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a lo que se conoce como "buena práctica constructiva".

El ayuntamiento podrá imponer condiciones en este apartado cuando lo considera oportuno.

191.1.7.2. Sistema local de equipamiento comunitario genérico.

Dado que por otra parte, y de cara a evitar afecciones considerables sobre el patrimonio histórico arquitectónico, será necesario garantizar la correcta integración paisajística con la iglesia y su entorno más inmediato de la edificación que se proyecte a futuro, debiéndose valorar mediante informe específico a emitir por el órgano competente.

191.1.8. Edificación consolidada:

En casos de rehabilitación de antiguas edificaciones, se podrán mantener las condiciones existentes aunque incumplan las condiciones de edificabilidad o separación a viales o límites de parcela.

No se podrá aumentar la edificabilidad si ésta está sobrepasada. No existirá distinción de usos, siempre que sean los permitidos en esta zona.

En caso de ampliación, para ésta serán de cumplimiento todas las determinaciones urbanísticas expuestas en estas normas.

191.1.9. Cierres de parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el artículo 167 de NNSS.

191.1.10. Instalaciones ganaderas en suelo urbano:

Queda prohibida la instalación de nuevas actividades ganaderas. Se entiende por actividad ganadera las que se realizan con los animales encaminadas a criar o criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Las instalaciones ganaderas, no consideradas de autoconsumo, existentes actualmente en suelo urbano deberán presentar el correspondiente proyecto de actividad en el plazo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva de estas normas. En caso contrario su actividad será suspendida.

El proyecto de actividad se realizará conforme a las dimensiones, capacidad y número de reses reproductoras que constan en el registro de la Diputación Foral de Álava en la fecha de la aprobación provisional. Una vez legalizadas les será de aplicación el régimen establecido para la calificación fuera de ordenación.

Suelo apto para urbanizar

191.2. SAU-O1

191.2.1. Ordenación y gestión:

a) Estos suelos se incorporan al desarrollo de la localidad de Ollívarre, con el fin de dar respuesta a la probada demanda de suelo y con objeto de que su desarrollo se produzca de una manera ordenada. Se encuentran situados al Sur de la localidad.

b) Será necesario la redacción del correspondiente plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del plan parcial de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de estas NNSS.

191.2.2. Régimen de usos:

a) Uso característico: residencial.

b) Uso compatible: Se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en planta baja.

También son compatibles el taller artesanal en planta baja, así como la guardería de coches en sótano y baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en planta baja (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

c) Uso prohibido: se consideran prohibidos los restantes usos.

191.2.3. Sistema de gestión:

Sistema de cooperación.

191.2.4. Parámetros urbanísticos:

a) Unidad mínima de parcelación: se fijará en el estudio de detalle.

b) Número de viviendas: 30 Viviendas.

c) Edificabilidad máxima bruta: 0,20 m²./m².

d) Ocupación máxima: se definirá en el plan parcial.

e) Alineación: las definirá el plan parcial.

191.2.5. Parámetros edificatorios:

1. Tipología edificatoria:

a) Vivienda unifamiliar, pareada o en hilera.

b) Mantenimiento de las actualmente construidas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

2. Altura máxima:

a) El número máximo de plantas será de 2 (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

b) Alturas:

– La altura máxima de cornisa será 7 m.

– La altura máxima de cumbrera será de 10 m.

– La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada.

– La altura libre de Planta Baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

– La altura libre de la Planta Primera estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

— La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 m. a cornisa y 7 m. a cumbre.

191.2.6. Parámetros estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el plan parcial.

191.2.7. Cesiones y urbanización:

Las fijará el plan parcial.

191.2.8. Cierres de parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el art. 167 de estas NNSS.

191.3. SAU-O2

191.3.1. Ordenación y gestión:

a) Estos suelos se incorporan al desarrollo de la localidad de Ollívarre, con el fin de dar respuesta a la probada demanda de suelo y con objeto de que su desarrollo se produzca de una manera ordenada. Se encuentran situados al Norte y al Oeste de la localidad.

b) Será necesario la redacción del correspondiente plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

c) Se fija un plazo máximo para la redacción del plan parcial de 2 meses a contar desde la aprobación definitiva de esta modificación puntual de las NNSS.

191.3.2. Régimen de usos:

a) Uso característico: residencial.

b) Uso compatible: se admite el uso pormenorizado de almacén vinculado a explotaciones de recursos primarios.

Su localización podrá ser exclusivamente en planta baja.

También son compatibles el taller artesanal en planta baja, así como la guardería de coches en sótano y baja, o en edificio independiente bien aislado o adosado.

Se admiten usos terciarios localizados en planta baja (siempre que su capacidad no exceda del ámbito familiar.

c) Uso prohibido: se consideran prohibidos los restantes usos.

191.3.3. Sistema de gestión:

Sistema de cooperación.

191.3.4. Parámetros urbanísticos:

a) Unidad mínima de parcelación: se fijará en el plan parcial.

b) Número de viviendas: 40 viviendas (24 libres y 16 de promoción municipal).

c) Edificabilidad máxima bruta: 0,20 m²/m².

d) Ocupación máxima: se definirá en el plan parcial.

e) Alineación: las definirá el plan parcial.

191.3.5. Parámetros edificatorios:

1. Tipología edificatoria:

a) Vivienda unifamiliar, pareada o en hilera.

b) Mantenimiento de las actualmente construidas en su situación y alineaciones en los casos de conservación y rehabilitación.

2. Altura máxima:

a) El número máximo de plantas será de 2 (PB+1), pudiéndose habilitar la entrecubierta.

b) Alturas :

– La altura máxima de cornisa será 7 m.

– La altura máxima de cumbrera será de 10 m.

– La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada.

– La altura libre de planta baja estará comprendida entre 2,50 y 4 m.

– La altura libre de la planta primera estará comprendida entre 2,50 y 3 m.

– La altura máxima de edificios anexos de uso diferente al residencial será de 4 m. a cornisa y 7 m. a cumbrera.

191.3.6. Parámetros estéticos:

No se establecen limitaciones en este sentido en cuanto a materiales, composición y diseño, siempre que respondan a la buena práctica constructiva. En todo caso los fijará el plan parcial.

191.3.7. Cesiones y urbanización:

Las fijará el plan parcial.

Deberá tenerse en cuenta la mayor provisión de espacios libres ligada al incremento residencial planteado, según el criterio de la COPTV (5 m². por habitante que se incremente), por lo que además de la cesión obligatoria deberá reservarse: 12 viv. x 3 hab./viv. x 5 m²/hab.: 180 m²., que deberán aumentarse a los espacios libres que se prevean en el plan parcial.

En cuanto a la urbanización deberá tenerse en cuenta la existencia de aguas subterráneas, por lo que pudiesen afectar a las mismas las obras a realizar, considerándose aquellas medidas necesarias para su protección.

191.3.8. Cierres de parcela:

Los cerramientos de parcela se ajustarán a lo especificado en el artículo 167 de estas NNSS.

191.4. Núcleos puntuales de edificación consolidada.

Industria situada en el polígono 992 manzana 306 parcelas 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/18/19/20

Propietario: U. E. E. Cartuchería.

Superficie ocupada por suelo industrial: 17.422,15 m².

Desarrolla actividad industrial.

Edificabilidad: se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20 por ciento sobre la actual.

Uso : industrial.

Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad.

Industria situada en el polígono 992 manzana 307 parcelas 1 a 30.

Propietario: Expal SA (Explosivos Alaveses SA).

Superficie de parcela: 529.000 m².

Superficie ocupada por suelo industrial: 16.243,51 m².

Desarrolla actividad industrial.

Edificabilidad: se permitirá un aumento de la edificabilidad del 20 por ciento sobre la actual.

Uso industrial.

Deberá tener aprobado el correspondiente proyecto de actividad.

191.5. Patrimonio Histórico-Arquitectónico en Ollívarre.

a) Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos/conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

– Iglesia de San Esteban.

b) Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

– Casa número 65/66.