

**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 256/2020, de 22 de octubre. Aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 134/2020, de 25 de junio, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan Especial para la implantación de un almacén agrícola en la parcela 8 del polígono 3 en el municipio de Samaniego**

**ANTECEDENTES**

Primero. Por Orden Foral 134/2020, de 25 de junio, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan Especial para la implantación de un almacén agrícola en la parcela 8 del polígono 3 en el término municipal de Samaniego.

Segundo. La misma Orden Foral 134/2020, 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 aprobarlo definitivamente, declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero. Con fecha 13 de octubre de 2020, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

**FUNDAMENTOS**

Analizada la documentación aportada, se comprueba que se 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 134/2020, de 25 de junio, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de Plan Especial para la implantación de un almacén agrícola en la parcela 8 del polígono 3 en el municipio de Samaniego.

Segundo. Depositar la modificación puntual en el Registro Administrativo del Planeamiento Urbanístico de Álava.

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

Cuarto. 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 22 de octubre de 2020

*El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**

**PLAN ESPECIAL PARA IMPLANTACIÓN DE UN ALMACÉN AGRÍCOLA  
EN LA PARCELA 8 DEL POLÍGONO 3 DE SAMANIEGO****ORDENANZAS REGULADORAS****CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1. Ámbito territorial de aplicación**

Las presentes ordenanzas tienen por objeto la regulación del uso y la ejecución del Plan Especial para implantación de un almacén agrícola en la parcela 8 del polígono 3 de Samaniego, incluyendo en su ámbito el tramo de viario al que da frente la parcela.

**Artículo 2. Contenido**

Estas ordenanzas regulan el régimen de las calificaciones del suelo incluidas en el ámbito de actuación, así como las condiciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Especial de Ordenación definirá la división de zonas de la totalidad de su ámbito, conforme a sus usos.

Estas ordenanzas se estructuran en los apartados siguientes:

- Disposiciones generales.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Ordenanzas particulares por zonas.

**Artículo 3. Obligatoriedad**

Los diferentes artículos de las ordenanzas se aplicarán obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial.

**Artículo 4. Vigencia**

La fecha de entrada en vigor de las presentes ordenanzas será el día en que se publique la aprobación definitiva del Plan Especial, y su vigencia será indefinida, hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

**Artículo 5. Documentación**

El presente Plan Especial está compuesto por los siguientes documentos:

Documento 1 - Memoria.

A – Memoria informativa y justificativa.

B – Ordenanzas reguladoras del plan especial.

C – Estudio de directrices de organización y gestión de la ejecución.

D – Estudio de viabilidad económico-financiera.

E – Evaluación ambiental estratégica simplificada.

F – Conclusión.

Documento 2 - Planos.

G – Planos de información.

H – Planos de ordenación pormenorizada.

**Artículo 6. Alcance normativo de la documentación**

El contenido normativo del Plan Especial queda definido por el conjunto de documentos enumerado en el artículo anterior, no obstante, son las ordenanzas reguladoras y los planos de ordenación, los que poseen carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística. El resto de los documentos tienen carácter fundamentalmente informativo y explicativo, siendo los anteriores los que prevalecerán en caso de posible contradicción en su contenido.

**Artículo 7. Instrumentos de ejecución**

El instrumento de ejecución del presente Plan Especial, será el proyecto de edificación, que incluirá el apartado correspondiente a la urbanización del ámbito.

Dentro de la urbanización, está prevista la conexión a la red municipal de saneamiento, ubicada al otro lado de la carretera A-3214.

**Artículo 8. Terminología de conceptos**

Se establece la siguiente terminología para la definición de conceptos:

**Dimensiones máxima y mínima de la edificación:** Son las dimensiones máxima y mínima definidas por el planeamiento, dentro de las cuales debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

**Área de movimiento de la edificación:** Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación.

**Superficie libre de parcela:** Es el área en la que no se puede edificar.

**Cota de origen:** Se considera como tal, la cota natural del terreno en el punto medio de cada fachada, y sirve de origen de medición de la altura del edificio.

**Altura del edificio:** Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbre, resultando en función de ello como "altura de cornisa", "altura de alero", o "altura total" respectivamente.

**Altura máxima:** Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de un edificio. Su medición podrá realizarse en unidades métricas o en número de plantas, debiendo respetarse ambas a la vez, en caso de estar definidas.

**Número de plantas:** Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

**Planta:** toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

**CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO****Artículo 9. Calificación global y pormenorizada**

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el texto refundido de las normas subsidiarias de planeamiento de Samaniego, donde se determina la categoría de suelo no urbanizable.

b) La calificación pormenorizada de dicho suelo se expresa en los planos de zonificación del suelo no urbanizable, señalando las zonas que afectan al ámbito del presente Plan Especial como:

- Zona 12: Zona protegida por su especial valor agrícola.
- Zona 17: Zona de protección de las comunicaciones viarias.

**Artículo 10. Zonificación del ámbito de actuación**

Se han determinado las siguientes zonas incluidas en el ámbito del Plan Especial, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico.

Sistema viario:

- Camino rural (uso público).
- Zona libre pavimentada.(nuevo).
- Zona libre pavimentada.(existente).

Sistema de zonas verdes:

- Zonas de plantación arbórea compensatoria (nuevo).
- Zona verde (existente).
- Zona viñedo (existente).

Sistema Edificado:

- Área de movimiento de la edificación (nuevo).
- Edificación (existente).

Cada una de estas zonas se representa en el plano de zonificación y ordenación, estableciéndose su regulación en el apartado ordenanzas particulares de cada zona.

**SECCION 1ª REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN****Artículo 11. Objeto**

Los proyectos de urbanización, podrán ser independientes, o formar parte de los proyectos de edificación. Se trata de proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el Plan Especial, referidas fundamentalmente a accesos y aparcamientos, urbanización perimetral del ámbito, redes de servicios urbanos, incluyendo las acometidas a las redes de suministro de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, así como el acondicionamiento de las zonas verdes.

**Artículo 12. Grado de vinculación de las determinaciones del Plan Especial**

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

**Artículo 13. Condiciones de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente y de obligado cumplimiento, así como a las redes de suministradoras de servicios urbanos existentes. Los trazados señalados en los planos de esquemas de las redes de los distintos servicios tienen carácter indicativo, y por tanto serán los proyectos de urbanización los que los determinen con precisión.

**Artículo 14. Condiciones técnicas para el empleo de energías renovables**

Dada la baja demanda energética del uso previsto para la edificación, no se considera en este caso el empleo de energías renovables, en el marco del presente Plan Especial.

CAPITULO III. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA  
EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y A LOS USOS**Artículo 15. Ordenanzas relativas a las zonas del sistema viario**

A - Camino rural (uso público):

Se mantiene el camino público actual, con una anchura suficiente para el paso de vehículos, así como con la pavimentación existente. No se autorizan edificaciones de ningún tipo.

Los únicos usos compatibles con este sistema son:

- Instalaciones e alumbrado y señalización.
- Acometidas a redes de servicio existentes.
- Redes de servicios urbanos enteradas.

B - Zona libre pavimentada (nuevo y existente):

Los únicos usos compatibles con este sistema son:

- Aparcamientos.
- Instalaciones de alumbrado y señalización.
- Acometidas a redes de servicio existentes.
- Redes de servicios urbanos enterradas.
- Arbolado de sombreado.

Se permite mobiliario urbano y la instalación de elementos de escasa entidad constructiva como pérgolas o marquesinas.

**Artículo 16. Ordenanzas relativas a las zonas del sistema de zonas verdes**

Zona verde (existente) y zona de plantación arbórea compensatoria (nuevo):

Únicamente se permiten aquellas acciones dirigidas a la integridad del propio espacio. Zona de plantación correctora de tipo arbóreo y arbustivo, procurando recrear la vegetación natural del entorno y evitando la utilización de especies foráneas que pudieran resultar invasoras.

Las actividades permitidas serán las relacionadas con las labores propias de mantenimiento y conservación. No se permite ninguna acción constructiva.

C - Zona viñado (existente):

Mantenimiento y consolidación de la explotación existente. Se permiten las actividades relacionadas con el cultivo de la vid.

**Artículo 17. Ordenanzas relativas a las zonas del sistema edificado**

Se establecen los parámetros edificatorios siguientes, a la nueva edificación cuya introducción es objeto del presente Plan Especial:

A - Ocupación, altura y superficie máxima edificada:

La ocupación máxima de la nueva edificación será la correspondiente a la totalidad del área de movimiento de la edificación, la cual cuenta con unas dimensiones de 14,00 metros x 18,00 metros, haciendo un total de 252 m<sup>2</sup>.

El perfil edificatorio estará compuesto íntegramente por la planta baja, siendo por tanto el número máximo de plantas sobre rasante igual a uno. La altura máxima a cornisa o alero es de 6,50 metros, medidos en el punto medio de la fachada, con respecto a la cota natural del terreno. La altura máxima total, se obtendrá como aplicación de la altura máxima a cornisa o alero y de la máxima inclinación de cubierta permitida, definida en el apartado siguiente.

**B - Condiciones estéticas y de composición:**

Todos los paramentos exteriores incluidas las cubiertas, deberán emplear formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.

Se evitará la utilización de pabellones industriales o edificaciones estandarizadas y repetitivas.

Del mismo modo, queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, así como la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la comarca. En cubierta se admiten todos los revestimientos tradicionales, a excepción del fibrocemento o similares y chapas metálicas, recomendándose el uso de teja cerámica curva o mixta.

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente de los faldones entre el 25 por ciento y el 50 por ciento. No se admitirán las mansardas, de modo que la iluminación de cubiertas solamente se permitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós, ni de su extradós.

**Artículo 18. Ejecución de la urbanización**

La urbanización interior del ámbito, así como las infraestructuras necesarias como accesos, acometidas o conexión a las redes de servicios existentes, serán a cargo del promotor, y se ejecutarán previa o simultáneamente a las obras de edificación.

**Artículo 19. Criterios ambientales**

El presente Plan Especial para implantación de almacén agrícola en la parcela 8 del polígono 3 de Samaniego, ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Las condiciones ambientales establecidas por el Informe Ambiental Estratégico emitido por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava, se recogen en el apartado E de la presente memoria, junto con la relación de medidas correctoras a adoptar, extraídas del Documento Ambiental Estratégico, incluidos ambos como anexos al presente Plan Especial.

Se adoptará el conjunto de medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental que se incluyen en el apartado 11 de "Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el Medio Ambiente" del Documento Ambiental Estratégico vinculado al presente Plan Especial (páginas 55 a. 61).

De acuerdo con ello, se ha presentado ante el órgano ambiental, un documento en el que se describen las unidades de obra de las actuaciones de plantación arbórea a realizar.

Previamente al inicio de las actuaciones, se dará comunicación al Servicio de Sostenibilidad Ambiental para la verificación del correcto cumplimiento de las medidas ambientales establecidas.

**Artículo 20. Autorizaciones**

En caso de preverse durante las obras de edificación y urbanización, la utilización del "Camino las Navas" (Camino Rural 052-000-42) inscrito en el Registro de Caminos Rurales de Álava, se solicitará la autorización perceptiva al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava."

Previamente al inicio de las obras, se solicitará permiso para la conexión a las redes de suministro de agua potable y saneamiento, al Consorcio de Aguas de Rioja Alavesa (CARA), de modo que se garantice el suministro de agua potable para la nueva edificación, y que existen recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de saneamiento de agua residual generadas. En caso de que se produjese, una modificación sustancial de las necesidades previstas en el presente Plan Especial, con respecto a las cuales haya sido obtenida la autorización de vertido, será necesaria la revisión de dicha autorización, previamente a la entrada en funcionamiento de la edificación.

**Artículo 21. Determinaciones**

Las determinaciones de las presentes ordenanzas se aplicarán sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en la legislación vigente, que resulten de aplicación a las actividades constructivas y a los usos contemplados en el presente documento.