

**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 274/2014, de 11 de junio, de aprobación definitiva del expediente de 2ª modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oyón-Oion, relativa a la ampliación de los usos autorizados en el suelo urbano industrial****ANTECEDENTES**

Primero. En sesión plenaria de fecha 14 de noviembre de 2012, el Ayuntamiento de Oyón-Oion acordó aprobar inicialmente la 2ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, relativa a la ampliación de los usos autorizados en el suelo urbano industrial, así como someterlo a información pública por el plazo de un mes, hecho que fue practicado mediante la inserción de los respectivos anuncios en el BOTHA 136, de 26 de noviembre de 2012 y en el periódico "El Correo" edición Álava de 28 de noviembre de 2012.

Segundo. Dentro del plazo de exposición pública no fue presentada alegación alguna, procediendo el Ayuntamiento, en sesión ordinaria del día 23 de enero de 2013, a la aprobación provisional del expediente.

Tercero. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 3/2013, de 20 de junio, de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, no puso objeciones al expediente.

Cuarto. El Ayuntamiento de Oyón-Oion remitió el expediente para su aprobación definitiva con fecha de entrada en el Registro de esta Diputación el 3 de marzo de 2014.

Quinto. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 155/99, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 3/2014, de 3 de junio.

**FUNDAMENTOS**

Primero. El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento de Oyón-Oion, propone modificar el vigente PGOU, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 100/2011 de 28 de febrero.

La modificación tiene por objeto la ampliación de los usos autorizados en el suelo urbano industrial tanto a nivel genérico en la ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.1 de Industria Intensiva, como particularmente en los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada que cuenten con zonas industriales comunes (b.1) y de Parque Tecnológico (b.3) -en este expediente en concreto: el BA.02, OY-29, OY-30 y OY-32-, de tal forma que se permitan todos aquellos usos que el propio Plan General adopta para los mencionados ámbitos en los puntos 6 y 8 del artículo 1.3.2.4.

Para ello se cambia la redacción de lo dispuesto en los siguientes artículos del PGOU:

– 1.5.2.10. "Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.1 de industria intensiva"; introduciendo como uso autorizado dentro de los característicos el de industria manufacturera.

– 2.1.1.4. "Ámbito de Ordenación Pormenorizada BA.02"; en las zonas con calificación de industria común, se elimina la restricción que se hacía al uso de industria manufacturera de transformación como uso característico.

– 2.1.1.36. “Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.29” en las zonas con calificación de industria intensiva, se elimina la restricción que se hacía al uso de industria manufacturera agraria y forestal como uso característico.

– 2.1.1.37. “Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.30” y 2.1.1.39. “Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.32, en los ámbitos con la zonificación de industrial-Parque Tecnológico, se elimina la restricción que se hacía al uso de industria manufacturera como uso característico.

Segundo. La propuesta se justifica, dada la situación económica actual, a fin de que no haya obstáculo para la implantación de nueva industria o ampliación de la existente y no se limite la posibilidad de implementar usos en aquellos ámbitos cuya zonificación permita el establecimiento de los mismos.

A este respecto, el documento aduce que Oyón-Oion es un municipio con arraigada tradición vitivinícola y oleica, y que actualmente existe una importante industria vinculada a este sector productivo, por lo que se estima conveniente modificar el régimen de usos para permitir la implantación de la industria manufacturera -en la que se incluyen las mencionadas actividades-, en aquellas zonas de los Ámbitos de Ordenación Pormenorizada (industriales comunes (b.1) y de Parque Tecnológico (b.3)) donde, existiendo posibilidad de incorporar este uso al permitirlo la normativa que regula los usos industriales de manera genérica en este PGOU (puntos 6 y 8 del artículo 1.3.2.4), no se hizo en su día.

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

#### DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente de 2ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oyón-Oion, relativa a la ampliación de los usos autorizados en el suelo urbano industrial.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTA.

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, 11 de junio de 2014

*La Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo*  
**MARTA RUIZ CERRILLO**

**NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS:**

**Artículo 1.5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.1. de industria intensiva**

**Artículo 2.1.1.4. Ámbito de Ordenación Pormenorizada BA.02**

**Artículo 2.1.1.36. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.29**

**Artículo 2.1.1.37. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.30**

**Artículo 2.1.1.39. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.32**

Sección 2ª. Condiciones generales de las subzonas industriales

**Artículo 1.5.2.10. Ordenanza general de edificación y uso de la subzona b.1.1. de industria intensiva**

1. Ámbito de aplicación.

a) Esta ordenanza regula las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes que son totalmente acordes con la ordenación pormenorizada propuestas por este instrumento. No obstante, el plano P5 "Condiciones de la edificación. Dominio y uso" y la norma particular del A. O. P. correspondiente podrán establecer determinaciones que la modifiquen.

b) También serán de aplicación en aquellos A. O. P. que deban ser ordenados por un plan de desarrollo, en aquellos aspectos no regulados específicamente por él.

2. Concepto.

a) Son las zonas de edificación de uso predominante industrial, configuradas por manzanas ocupadas por módulos de edificación entre medianeras; o, por parcelas diferenciadas y no divisibles, ocupadas por una actividad única y funcionalmente unitaria, que dispondrán de espacios no edificados anejos.

3. Ordenación de las edificaciones y parcelas preexistentes.

a) Quedan consolidadas las edificaciones y las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

4. Tipo edificatorio característico.

a) El tipo edificatorio característico de esta subzona es el edificio adosado configurando manzanas, las cuales estarán formadas por varias parcelas.

b) No obstante, se puede admitir el edificio exento que ocupa la manzana con una sola parcela.

5. Edificabilidad urbanística.

a) La edificabilidad será regulada directamente para cada subzona en la norma particular de cada A. O. P.

b) En las áreas que deban ser ordenadas pormenorizadamente por un plan de desarrollo, será regulada de manera directa por la ordenanza de éste.

c) En su defecto, se fija una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; de los cuales como máximo 0,14 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s podrá ser bajo rasante.

Adicionalmente se permitirá de forma excepcional construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolle.

6. Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

a) Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

7. Dimensión mínima de frente de parcela.

a) El frente mínimo de las nuevas parcelas a la alineación viaria será de 20 m.

8. Separaciones de la edificación a los linderos.

a) Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia marcada en el plano P-5; en su defecto, ésta será de 5 m como mínimo.

b) A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

9. Separaciones entre edificios dentro de la misma parcela.

a) Entre edificios situados dentro de la misma parcela se fija una separación mínima de 8 m.

10. Ocupación del suelo por la edificación.

a) La ocupación máxima queda fijada en el 70 por ciento.

11. Perfil y Altura máxima de la edificación.

a) El perfil de la edificación queda en II/-; es decir, planta baja y una planta alta, siendo libre las plantas bajo rasante.

b) La altura máxima de la edificación sobre la cota rasante a cornisa, aleros, base de cubiertas en dientes de sierra o soluciones similares será de 9 m. en naves y almacenes y de 7 metros en el resto de los edificios.

Para las edificaciones industriales en los casos que, previa justificación, se requieran por exigencias del proceso productivo mayores alturas de elementos específicos (silos, torres de fabricación,...), se admitirá en ellos, de forma excepcional, la superación de la señalada en el párrafo anterior sin fijar su límite máximo.

12. Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación.

a) En los edificios de oficinas y en plantas o entreplantas de carácter no productivo la altura mínima será de 2,60 m.

b) Esta altura deberá ser de 3 m. como mínimo, en áreas donde se pueda prever una importante concentración de personas, como comedores, en dependencias de superficie superior a 70 m<sup>2</sup>.

c) En las naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 m.

13. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

a) Definición.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

b) Ámbito de aplicación.

b.1) Su ámbito de aplicación es el suelo urbano consolidado por la urbanización y calificado globalmente como Zona B.1 Industrial.

b.2) Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes.

b.3) En cualquiera de los supuestos del párrafo anterior, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente punto se regirán por las condiciones generales de este artículo.

c) Superficies máxima y mínima de los espacios subdivididos.

Los espacios subdivididos deberán poseer una superficie mínima construida en planta baja de 200 m<sup>2</sup>.

d) Frente mínimo de parcela.

d.1) El frente mínimo de parcela será el establecido con carácter general en este artículo.

d.2) En los pabellones existentes se consolida el frente actual.

e) Separaciones de la edificación o linderos.

e.1) Las separaciones de la edificación a los linderos serán las establecidas con carácter general en este artículo.

e.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

f) Ocupación del suelo por la edificación.

f.1) El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones e edificios existentes o misma en parcelas actualmente edificadas.

f.2) En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidas anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

g) Condiciones de espacio libre mancomunado.

g.1) El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

g.2) Los viarios privados en el interior de la parcela tendrán las siguientes anchuras mínimas:

– Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.

– Vías de un solo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7 ml.

– Vías de un solo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.

– Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.

– Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.

– Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 m.

g.3) Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

g.4) Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

g.5) El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

#### 14. Usos autorizados.

##### a) Uso característico.

a.1) Industria Manufacturera, Talleres, Almacenes y Comercio Mayorista, y Artesanía y Oficios artísticos.

##### b) Usos compatibles.

b.1) Oficinas. Se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo.

b.1) Comercio al por menor. Se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.

b.2) Restaurantes y bares y comedores colectivos. En parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

b.3) Hoteles. En parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

##### b.4) Equipamiento comunitario:

– Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva.

– Producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva.

– Servicios públicos, en parcela exclusiva.

c) En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2. "Condiciones generales comunes referentes a la implantación de los usos" y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3. "Usos no previstos en las presentes Normas Urbanísticas"

#### **Artículo 2.1.1.4. Ámbito de Ordenación Pormenorizada BA.02**

##### I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El área comprende la totalidad del suelo industrial agropecuario consolidado del núcleo de Barriobusto/Gorrebusto en torno a la carretera foral A-4212, al norte y noroeste del núcleo.

Su superficie aproximada es de 16.267,15 m<sup>2</sup>.

##### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del núcleo edificado.

##### III. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global:

2.1. Zonas B.1-01, B.1-02 y B.1-03: Industria Común.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas B.1 definidas en el punto 6 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie de la Zona Global: 15.291,13 m<sup>2</sup>

i. Zona B.1-01: 2.835,85 m<sup>2</sup>

ii. Zona B.1-02: 9.624,04 m<sup>2</sup>

iii. Zona B.1-03: 2.831,24 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: el uso característico es el industrial de categoría 1ª salvo industrias extractivas.

Se autorizan como usos compatibles, además de los incluidos en el artículo 1.5.2.10, la vivienda unifamiliar aislada o adosada a la edificación industrial.

C. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad: La deducible del artículo 1.5.2.10.

2.1. Zonas E.1.1-01: Sistema General de Comunicaciones Viarias: Carreteras.

Zona global, de uso público, de sistema general correspondiente con la carretera A-4212 cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas E.1.1 definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie de la Zona Global: 976,02 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico es el de comunicaciones y transporte por carretera.

3. Estrategia de la evolución urbana y ocupación del suelo:

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo:

La ordenación pormenorizada está contenida en el plano P-4 del presente Plan General. No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste:

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial:

No se determinan sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales:

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización:

Las condiciones mínimas de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

#### IV. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: Consolidado por la urbanización.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada:

A. Edificabilidad de las subzonas. Coeficientes de Ponderación. Edificabilidad Ponderada y Media:

La edificabilidad en cada subzona será la resultante de las determinaciones establecidas con carácter estructural.

Se establecen para todas las subzonas los siguientes Coeficientes de Ponderación:

— Vivienda de Protección Oficial:	1,0
— Vivienda Tasada:	1,7
— Vivienda Libre Adosada:	2,9
— Vivienda Libre Unifamiliar:	3,5
— Garaje Vivienda Tasada:	0,3
— Garaje Vivienda Libre:	0,5
— Terciario:	1,5
— Equipamiento:	0,5
— Industrial:	1,5

Siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

B. Condiciones particulares de edificación:

El perfil de la edificación será II/I, excepto para el uso compatible de vivienda que será III(b)/I.

C. Condiciones particulares de dominio y uso:

Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva del presente Plan General tendrá una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>.

El frente mínimo de las nuevas parcelas a alineación viaria será de 15 m.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

D. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares:

No se establecen.

E. Condiciones de urbanización: rasantes, secciones, calidades, etc.:

Las condiciones de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

3. Régimen transitorio de ejecución:

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento:

No se establece.

V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de Aguas, el PTS de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la C. A. P.V., la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y el Plan Integral de Carreteras de Álava.



**Artículo 2.1.1.36. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.29****I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE**

El ámbito corresponde con el suelo industrial consolidado del núcleo de Oyón-Oion que comprende zonas de industria común tanta aislada como en manzanas e industrias especiales como las vitivinícolas.

Su superficie aproximada es de 770.601,58 m<sup>2</sup>.

**II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN**

· El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido industrial, al sur del núcleo.

**III. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

2. Ordenación/Calificación global:

2.1. Zona A.6-01 y A.6-02: Residencial, Edificación de muy bajo desarrollo.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas A.6 definidas en el punto 5 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie de la Zona Global: 12.000,90 m<sup>2</sup>

i. A.6-01: 3.293,43 m<sup>2</sup>

ii. A.6-02: 8.707,48 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: el uso característico es el de vivienda unifamiliar aislada libre.

Se establecen como usos compatibles los previstos en el artículo 1.5.2.8, y los almacenes y comercio mayorista.

C. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad urbanística total: La deducible del artículo 1.5.2.8.

2.1. Zonas B.1-01: Industria Intensiva.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas B.1 definidas en el punto 6 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 414.506,87 m<sup>2</sup>

i. B.1-01: 228.299,19 m<sup>2</sup>

ii. B.1-02: 7.541,47 m<sup>2</sup>

iii. B.1-03: 178.666,01 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: el uso característico es el industrial excepto las industrias extractivas.

Se establecen como usos compatibles los previstos en el artículo 1.5.2.10

C. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad urbanística total: La deducible del artículo 1.5.2.10.

2.1. Zonas B.2-01: Industria Especial.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas B.2 definidas en el punto 7 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 312.417,28 m<sup>2</sup>

i. B.2-01: 208.164,81 m<sup>2</sup>

ii. B.2-02: 85.020,45 m<sup>2</sup>

iii. B.2-03: 19.232,02 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: el uso característico es la industria manufacturera agraria y forestal, y los almacenes vinculados a explotaciones agrarias y forestales.

Se establece como usos compatibles:

i. El resto de almacenes y comercio mayorista.

ii. Oficinas, se admiten en planta baja y planta primera, siempre ligados al proceso productivo

iii. Comercio al por menor, se admite en planta baja con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.

iv. Restaurantes, bares y comedores colectivos, en planta baja, en parcela exclusiva y compartida con hoteles, y salas de fiestas y discotecas.

v. Hoteles, en parcela exclusiva, y en parcela compartida con restaurantes y bares.

vi. Equipamiento comunitario: Salas de fiestas y discotecas, en parcela exclusiva; producciones audiovisuales, artísticas o de espectáculos, en parcela exclusiva; servicios públicos, en parcela exclusiva.

vii. Vivienda de guarda, vigilante, encargado o propietario siempre y cuando la superficie de la parcela sea mayor de 5.000 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3.

C. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad urbanística:

i. Edificabilidad urbanística total: 1 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> de parcela receptora.

ii. Edificabilidad urbanística sobre rasante: 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> de parcela receptora.

iii. Edificabilidad urbanística bajo rasante: 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup> de parcela receptora.

2.1. Zona E.1.1-01: Sistema General de Comunicaciones Viarias: Carreteras.

Zona global, de uso público, de sistema general de comunicaciones, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas E.1.1 definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 15.904,70 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico es el de comunicaciones y transporte por carretera.

C. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad urbanística: Se consolida la existente para la estación de suministro de carburante.

2.1. Zona E.1.2-01: Sistema General de Comunicaciones Viarias: Calles

Zona global, de uso público, de sistema general de comunicaciones, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas E.1.2 definidas en el punto 13 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 6.853,54 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico es el de comunicaciones y transporte por carretera y peatonales.

2.1. Zona H.2-01: Sistema General de Infraestructuras de Servicios de Saneamiento de Agua.

Zona global, de uso público, de sistema general de infraestructuras de saneamiento de agua, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas H definidas en el punto 18 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 6.674,81 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico es el de infraestructura de servicios para el saneamiento del agua.

D. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad: la requerida para el desarrollo de la actividad.

2.1. Zona I-01: Dominio Público Hidráulico.

Zona global, de uso público, de sistema general hidráulico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas I definidas en el punto 19 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 2.243,68 m<sup>2</sup>

i. I-01: 1.660,12 m<sup>2</sup>

ii. I-02: 583,56 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: las establecidas en la legislación sectorial.

3. Estrategia de la evolución urbana y ocupación del suelo:

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se establecen pautas singulares de intervención que tengan incidencia en la programación de las actuaciones en el ámbito. Se identifica la ejecución directa del Plan General.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo:

La ordenación pormenorizada está contenida en el plano P-4 del presente Plan General. No se determinan condiciones singulares.

5. Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste:

No se determinan condiciones singulares.

6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial:

No se determinan sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales:

No se determinan condiciones singulares.

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización:

Las condiciones mínimas de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

#### IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### 1. Categorización del suelo urbano: Consolidado por la urbanización.

No obstante, si en el momento de una intervención constructiva se demuestra que la edificabilidad ponderada de la edificación propuesta supera la ya materializada, automáticamente el terreno receptor adquirirá la categoría de suelo no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

##### 2. Ordenación/Calificación pormenorizada:

##### A. Edificabilidad de las subzonas. Coeficientes de Ponderación. Edificabilidad Ponderada y Media:

La edificabilidad en cada subzona será la resultante de las determinaciones establecidas con carácter estructural.

Se establecen para todas las subzonas los siguientes Coeficientes de Ponderación:

— Vivienda de Protección Oficial:	1,0
— Vivienda Tasada:	1,7
— Vivienda Libre Bloque:	2,2
— Vivienda Libre Adosada:	2,9
— Vivienda Libre Unifamiliar:	3,5
— Garaje Vivienda Tasada:	0,3
— Garaje Vivienda Libre:	0,5
— Terciario:	1,5
— Equipamiento:	0,5
— Industrial:	1,5

Siempre que se considere y justifique que los coeficientes asignados no se adecuan a la realidad económica-urbanística de las subzonas o partes de las mismas, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos en los documentos a promover a los efectos de su ejecución.

##### B. Condiciones particulares de edificación:

##### Determinaciones para las subzonas b.2:

- Perfil y Altura máxima de la edificación: se remite al punto 11 del artículo 1.5.2.11.
- Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación: se remite al punto 12 del artículo 1.5.2.11.
- Quedan consolidadas las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.

##### C. Condiciones particulares de dominio y uso:

##### Determinaciones para las subzonas b.2:

- Parcela mínima:
- Quedan consolidadas las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este instrumento.
- Toda nueva parcela surgida después de la aprobación definitiva de este instrumento, tendrá una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de parcela: 20 m.

- Ocupación del suelo por la edificación: 60 por ciento sobre la parcela receptora.
- Separación de la edificación a los linderos: se remite al punto 8 del artículo 1.5.2.11.
- Separación entre edificios dentro de una misma parcela: se remite al punto 9 del artículo 1.5.2.11.
- Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria: se remite al punto 13 del artículo 1.5.2.11.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

D. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares:

No se establecen.

E. Condiciones de urbanización: alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras:

Las condiciones de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

3. Régimen transitorio de ejecución:

No se establece.

4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento:

Aquellos elementos, instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupan suelo dotacional pública definido por la ordenación pormenorizada se categorizan con disconformes con el planeamiento en grado A, y atenderán a lo establecido en el artículo 1.4.6.3.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de Aguas, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la C. A. P.V., la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y el Plan Integral de Carreteras de Alava, y la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

### **Artículo 2.1.1.37. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.30**

#### I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito se delimita al norte del suelo industrial entre la Carretera de Logroño y Calle Santa Lucía. Comprende además la Unidad de Ejecución nº 13 heredada de las anteriores NN. SS.

Su superficie aproximada es de 46.240,59 m<sup>2</sup>.

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido industrial, al sur del núcleo.
- Optimizar la presencia de espacios internos degradados dentro del suelo urbano, mediante su rehabilitación y recuperación.
- Orientación a actividades industriales de carácter tecnológico, parques empresariales, servicios y terciario, que puedan diversificar la oferta de suelo compatible con el próximo entorno residencial, buscando una integración de usos que redunde en una mayor vitalidad y diversidad de los tejidos y una menor movilidad.
- La colindancia del área con el Arroyo Grande permite la obtención de una zona verde en la margen derecha e izquierda del mismo con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente los márgenes y la creación de zonas naturales como sistemas generales de espacios libres que comuniquen el parque existente,

creando una red de espacios libres continua en el núcleo de Oyón-Oion en torno al elemento estructurante que conforma el Arroyo Grande.

### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### 1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO

#### 2. Ordenación/Calificación global:

##### 2.1. Zona B.3-01 y B.3-02: Industrial-Parque Tecnológico.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas B.3 definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.

#### A. Superficie aproximada de la Zona Global: 31.173,08 m<sup>2</sup>

i. B.3-01: 5.181,16 m<sup>2</sup>

ii. B.3-02: 25.991,92 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico será el industrial, excepto industrias extractivas, y el terciario.

Se establecen como usos compatibles:

i. Equipamiento comunitario: Docente; recreativo y cultural, excepto bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales; deportivo y servicios públicos.

ii. Vivienda de guarda, vigilante, encargado o propietario siempre y cuando la superficie de la parcela sea mayor de 5.000 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3.

#### C. Condiciones de edificación:

##### a. Edificabilidad:

i. Edificabilidad urbanística total: 45.485 m<sup>2</sup>(t)

ii. Edificabilidad urbanística total sobre rasante: 27.290 m<sup>2</sup>(t), de los cuales el 30 por ciento como máximo, se podrán destinar a los usos compatibles.

iii. Edificabilidad urbanística total bajo rasante: 18.195 m<sup>2</sup>(t)

##### 2.1. Zona E.1.1-01: Sistema General de Comunicaciones Viarias: Carreteras.

Zona global, de uso público, de sistema general de comunicaciones, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas E.1.1 definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

#### A. Superficie aproximada de la Zona Global: 824,94 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico es el de comunicaciones y transporte por carretera.

##### 2.1. Zona F.1-01 y F.1-02: Sistema General de Espacios Verdes: Parque Urbano

Zona global, de uso público, de espacios libres de parque urbano, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas F.1 definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 11.149,38 m<sup>2</sup>

i. F.1-01: 2.222,25 m<sup>2</sup>

ii. F.1-02: 8.898,74 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: el uso característico es el de recreo y esparcimiento al aire libre destinada a zonas verdes.

#### 2.1. Zona I-01: Dominio Público Hidráulico

Zona global, de uso público, de sistema general hidráulico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas I definidas en el punto 19 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 3.121,19 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: las establecidas en la legislación sectorial.

#### 3. Estrategia de la evolución urbana y ocupación del suelo:

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada a desarrollar dentro de los dos cuatrienios de ejecución del Plan General.

4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo:

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirá una única Unidad de Ejecución y el Sistema de Actuación correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La elaboración y aprobación del Plan Especial se realizará dentro del plazo de seis (6) años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora, cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará dentro del plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan Especial.

5. Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste:

##### 5.1. A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste:

Se determinan las zonas F.1-01, F.1-02 y E.1.1-01 como sistemas generales incluidos dentro de la actuación integrada a efectos de la obtención, ejecución y asunción del coste.

#### 6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial:

No se determinan sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales:

La actuación llevará aparejada la reconsideración del encauzamiento de ambos márgenes con objeto de mejorar las condiciones hidráulicas y su tratamiento mediante técnicas de ingeniería naturalística con objeto de su recuperación medioambiental.

En el proceso de revegetación deberán emplearse especies autóctonas de la serie de las fresnedas-riberañas mediterráneas en la que se incluirán especies de porte arbóreo (*Ulmus minor*, *Fraxinus angustifolia*) como de porte arbustivo (*Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*, *Viburnum lantana*, *Corylus avellana*), al menos en una franja de 10 metros desde la línea de deslinde del dominio público hidráulico (T= 2,33 años).

Se planteará la movilidad sostenible mediante la incorporación y/o continuación de un carril bici (bidegorri).

8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización:

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo Plan Especial. Las condiciones mínimas de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

#### IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Categorización del suelo urbano: No consolidado por la urbanización.

2. Ordenación/Calificación pormenorizada:

A. Edificabilidad de las subzonas. Coeficientes de Ponderación. Edificabilidad Ponderada y Media.

Las condiciones de la edificabilidad urbanística de cada subzona se remiten al preceptivo Plan Especial.

Los coeficientes de ponderación de los usos, y las edificabilidades ponderada y media se establecerán en el correspondiente Plan Especial.

B. Condiciones particulares edificación:

Se remiten al correspondiente Plan Especial con las siguientes particularidades:

– Perfil de la edificación: III/-

– Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación: se remite al punto 12 del artículo 1.5.2.11.

C. Condiciones particulares de dominio y uso:

Se remiten al correspondiente Plan Especial con las siguientes particularidades:

– Parcela mínima:

Toda nueva parcela surgida tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

– Frente mínimo de parcela: 20 m.

– Ocupación del suelo por la edificación: 70 por ciento sobre la parcela receptora.

– Separación de la edificación a los linderos:

Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia de 5 m como mínimo.

A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

– Separación entre edificios dentro de una misma parcela: se remite al punto 9 del artículo 1.5.2.11.

– Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria: se remite al punto 13 del artículo 1.5.2.11.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

D. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares:

No se establecen.

E. Condiciones de urbanización: alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras:

Las condiciones de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.



### 3. Régimen transitorio de ejecución:

En tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial no se podrá llevar a cabo actuación alguna en el ámbito.

### 4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento:

No se establecen.

## V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de Aguas, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la C. A. P. V., la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y el Plan Integral de Carreteras de Álava, y la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

### **Artículo 2.1.1.39. Ámbito de Ordenación Pormenorizada OY.32**

#### I. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

El ámbito se delimita al sur del suelo industrial entre la Carretera de Logroño y Calle Santa Lucía.

Su superficie aproximada es de 38.544,83 m<sup>2</sup>.

#### II. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

- El modelo de desarrollo se enfoca a la consolidación del tejido industrial, al sur del núcleo.
- Optimizar la presencia de espacios internos degradados dentro del suelo urbano, mediante su rehabilitación y recuperación.

- Orientación a actividades industriales de carácter tecnológico, parques empresariales, servicios y terciario, que puedan diversificar la oferta de suelo compatible con el próximo entorno residencial, buscando una integración de usos que redunde en una mayor vitalidad y diversidad de los tejidos y una menor movilidad.

- La colindancia del área con el Arroyo Grande permite la obtención de una zona verde en la margen derecha del mismo con objeto de proteger las zonas de mayor fragilidad por riesgo de inundabilidad, recuperar medioambientalmente los márgenes y la creación de zonas naturales como sistemas generales de espacios libres que comuniquen el parque existente, creando una red de espacios libres continua en el núcleo de Oyón-Oion en torno al elemento estructurante que conforma el Arroyo Grande.

#### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL/DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

##### 1. Clasificación urbanística del suelo: SUELO URBANO.

##### 2. Ordenación/Calificación global:

##### 2.1. Zona B.3-01: Industrial-Parque Tecnológico.

Zona global lucrativa, de uso privado, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas B.3 definidas en el punto 8 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 31.285,11 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico será el industrial excepto industrias extractivas, y el terciario.

Se establecen como usos compatibles:

i. Equipamiento comunitario: Docente; recreativo y cultural excepto bibliotecas, ludotecas, museos y otras instituciones culturales; deportivo y servicios públicos.

ii. Vivienda de guarda, vigilante, encargado o propietario siempre y cuando la superficie de la parcela sea mayor de 5.000 m<sup>2</sup>.

En cualquier caso, siempre se estará a lo dispuesto en el punto 2 del artículo 1.5.2.2 y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 1.3.1.3.

C. Condiciones de edificación:

a. Edificabilidad urbanística:

i. Edificabilidad urbanística total: 47.500 m<sup>2</sup>(t)

ii. Edificabilidad urbanística sobre rasante: 28.500 m<sup>2</sup>(t), de los cuales el 30 por ciento como máximo, se podrán destinar a los usos compatibles.

iii. Edificabilidad urbanística bajo rasante: 19.000 m<sup>2</sup>(t)

2.1. Zona E.1.1-01 y E.1.1-02: Sistema General de Comunicaciones Viarias: Carreteras.

Zona global, de uso público, de sistema general de comunicaciones, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas E.1.1 definidas en el punto 12 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 1.173,63 m<sup>2</sup>

i. E.1.1-01: 677,27 m<sup>2</sup>

ii. E.1.1-02: 496,36 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: El uso característico es el de comunicaciones y transporte por carretera.

2.1. Zona F.1-01 - F.1-03: Sistema General de Espacios Verdes: Parque Urbano

Zona global, de uso público, de espacios libres de parque urbano, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas F.1 definidas en el punto 15 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 4.483,24 m<sup>2</sup>

i. F.1-01: 811,49 m<sup>2</sup>

ii. F.1-02: 2.397,69 m<sup>2</sup>

iii. F.1. 03: 1.274,06 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: el uso característico es el de recreo y esparcimiento al aire libre destinada a zonas verdes.

2.1. Zona I-01 y I-02: Dominio Público Hidráulico

Zona global de uso público de sistema general hidráulico, cuya regulación es la establecida con carácter general para las tipologías de las Zonas I definidas en el punto 19 del artículo 1.3.2.4.

A. Superficie aproximada de la Zona Global: 1.602,85 m<sup>2</sup>

i. I.1-01: 349,03 m<sup>2</sup>

ii. I.1-02: 1.253,82 m<sup>2</sup>

B. Condiciones de uso: las establecidas en la legislación sectorial.

### 3. Estrategia de la evolución urbana y ocupación del suelo:

En la estrategia municipal básica de evolución urbana y de la ocupación del suelo no se prioriza la intervención en el ámbito. Se identifica al efecto un único ámbito de actuación integrada a desarrollar dentro de los dos cuatrienios de ejecución del Plan General.

### 4. Fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo:

Será precisa la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial para la concreción de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el que se definirá una única Unidad de Ejecución y el Sistema de Actuación correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 154 y 159 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La elaboración y aprobación del Plan Especial se realizará dentro del plazo de siete (7) años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

Para la programación de la actuación integrada se promoverá y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora, cuya presentación ante el Ayuntamiento se realizará dentro del plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Plan Especial.

### 5. Determinación de la red de Sistemas Generales incluidos y/o adscritos en el ámbito de ejecución a efectos de la obtención y/o ejecución y asunción del coste:

#### 5.1. A efectos de su obtención, ejecución y asunción del coste:

Se determinan las zonas E.1.1-01 y E.1.1-02, y F.1-01 y F.1-02 como sistemas generales incluidos dentro de la actuación integrada a efectos de la obtención, ejecución y asunción del coste.

### 6. Criterios de reconsideración de la delimitación en detalle del ámbito espacial:

No se determinan sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.3.2.5.

### 7. Directrices de protección de medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales:

La actuación llevará aparejada la reconsideración del encauzamiento de la margen derecha con objeto de mejorar las condiciones hidráulicas y su tratamiento mediante técnicas de ingeniería naturalística con objeto de su recuperación medioambiental.

En el proceso de revegetación deberán emplearse especies autóctonas de la serie de las fresnedas-riberañas mediterráneas en la que se incluirán especies de porte arbóreo (*Ulmus minor*, *Fraxinus angustifolia*) como de porte arbustivo (*Salix atrocinera*, *Ligustrum vulgare*, *Viburnum lantana*, *Corylus avellana*), al menos en una franja de 10 metros desde la línea de deslinde del dominio público hidráulico ( $T=2,33$  años).

### 8. Definición de las características básicas de los sistemas locales y las condiciones mínimas de la urbanización:

Las características básicas de los sistemas locales se remiten al preceptivo Plan Especial. No obstante, las dotaciones locales reflejadas en el plano P-4 tienen rango de ordenación estructural; su diseño preciso se efectuará por el Plan Especial, respetando las siguientes determinaciones:

— Se deberá establecer un viario transversal que comunique la Carretera Logroño y la calle Santa Lucía, por lo que se deberá construir para ello un nuevo puente sobre el Arroyo Grande.

Las condiciones mínimas de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

## IV. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 1. Categorización del suelo urbano: No consolidado por la urbanización.

**2. Ordenación/Calificación pormenorizada:****A. Edificabilidad de las subzonas. Coeficientes de Ponderación. Edificabilidad Ponderada y Media.**

Las condiciones de la edificabilidad urbanística de cada subzona se remiten al preceptivo Plan Especial.

Los coeficientes de ponderación de los usos, y las edificabilidades ponderada y media se establecerán en el correspondiente Plan Especial.

**B. Condiciones particulares de edificación:**

Se remiten al correspondiente Plan Especial con las siguientes particularidades:

– Perfil de la edificación: III/-

– Alturas mínimas libres de las plantas de la edificación: se remite al punto 12 del artículo 1.5.2.11.

**C. Condiciones particulares de dominio y uso:**

Parcela mínima:

– Toda nueva parcela tendrá una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 20 m.

Ocupación del suelo por la edificación: 70 por ciento sobre la parcela receptora.

Separación de la edificación a los linderos:

– Las edificaciones se separarán de las alineaciones viarias la distancia de 5 m como mínimo.

– A los linderos laterales y de fondo la separación mínima será de 3 m.

Separación entre edificios dentro de una misma parcela: se remite al punto 9 del artículo 1.5.2.11.

Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria: se remite al punto 13 del artículo 1.5.2.11.

La regulación de los usos en los espacios públicos se remite a la establecida de forma general para cada tipología de espacio público.

**D. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares:**

No se establecen.

**E. Condiciones de urbanización: alineaciones, rasantes, secciones y esquemas de infraestructuras:**

Las condiciones de urbanización se remiten a la correspondiente Ordenanza Municipal.

**3. Régimen transitorio de ejecución:**

En tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial no se podrá llevar a cabo actuación alguna.

**4. Edificaciones fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento:**

No se establecen.

**V. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Son de aplicación en el ámbito de actuación las determinaciones establecidas en la legislación de Aguas, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes y Arroyos de la C. A. P. V. y la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y el Plan Integral de Carreteras de Álava.