

**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 241/2020, de 14 de octubre, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 188/2020, de 6 de agosto, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de 10ª modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zambrana

ANTECEDENTES

Primero. Por Orden Foral 188/2020, de 6 de agosto, se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de la 10ª modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zambrana.

Segundo. La misma Orden Foral 188/2020, 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 5 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 188/2020, de 6 de agosto, del Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zambrana.

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 14 de octubre de 2020

El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo
JOSEAN GALERA CARRILLO

NORMATIVA MODIFICADA RELATIVA A LOS ARTÍCULOS 73, 80, 123, 126.bis, 126.tri, 64, 86 y 129 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZAMBRANA

Implementación del uso de vivienda de protección pública/
vivienda tasada municipal en las NNSS

TÍTULO V: RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 73. Definición de uso urbanístico y clasificación de los mismos

1.- Se denomina uso urbanístico del suelo a la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio, de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al Planeamiento la Ley del Suelo.

2.- La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según lo requieran los objetivos de la Ordenación Urbanística.

3.- La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente:

- 1) Producción de recursos primarios no energéticos.
 - 1.1. Agrícolas.
 - 1.2. Ganaderos.
 - 1.3. Forestales.
- 2) Producción industrial.
 - 2.1. Actividades extractivas.
 - 2.2. Industria.
 - 2.3. Artesanía y oficios artísticos.
 - 2.4. Servicios de reparaciones.
- 3) Almacenes y comercio mayorista.
 - 3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
 - 3.2. Comercio mayorista.
 - 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.
- 4) Equipamiento.
 - 4.1. Educación.
 - 4.2. Cultural.
 - 4.3. Recreativo y espectáculos.
 - 4.4. Sanitario.
 - 4.5. Asistencial.
 - 4.6. Deporte.
 - 4.7. Religioso.

4.8. Administrativo.

4.9. Protección y seguridad.

4.10. Servicios urbanos.

4.11. Cementerios.

4.12. Genérico.

5) Terciario.

5.1. Oficinas.

5.2. Comercio.

5.3. Hospedaje.

5.4. Recreativo.

6) Residencial.

El nivel de uso Residencial se desagrega en este primer subnivel:

6.a. Vivienda de protección pública.

6.b. Vivienda libre.

Además, se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

6.1. Vivienda familiar.

6.2. Vivienda colectiva.

7) Áreas libres.

7.1. Parque suburbano.

7.2. Parque urbano.

7.3. Jardines.

7.4. Áreas peatonales.

8) Comunicaciones y transporte.

8.1. Viarias.

8.2. Ferroviarias.

8.3. Aéreas.

9) Infraestructuras básicas.

9.1. Redes e instalaciones de servicios.

9.2. Comunicación social.

10) Agua.

10.1. Lagunas y balsas naturales.

10.2. Embalses y balsas artificiales.

10.3. Ríos y arroyos.

10.4. Canalizaciones permanentes de regadío.

- 11) Otros usos.
- 11.1. Elementos ornamentales.
- 11.2. Cerramientos y vallados.
- 11.3. Publicidad estática.
- 11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

CAPÍTULO 7. RESIDENCIAL

Artículo 80. Definición y clases

1.- Se denomina "Uso residencial" a la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, numeradas según la clasificación del artículo 73:

Por un lado, se desagrega, en función de su régimen, en los siguientes:

a) 6.a. Vivienda de protección pública:

6.a.1. Vivienda de protección social.

6.a.2. Vivienda tasada de régimen autonómico o municipal.

b) 6.b. Vivienda libre.

Asimismo, se desagregan, en función de la tipología edificatoria, en los siguientes:

a) 6.1. Vivienda familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde a la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias de estudiantes, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas, las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas de todo tipo, ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping según la definición contenida en el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

Nueva Ordenanza Residencial OD.5

TÍTULO VIII. ORDENANZAS EN SUELO URBANO. NORMAS URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Sección 1ª. Zonificación.

Artículo 123. Zonificación

1.- Áreas tradicionalmente ocupadas por la edificación con uso predominantemente residencial, formando agrupaciones de cierta complejidad y con diversos grados de compacidad.

Se establece, para toda el área cuya clasificación con estas normas se corresponde a Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, una zona de protección de los cursos y masas de agua que tendrá el carácter de sistema de espacios libres- zona verde y que queda definida por franjas adyacentes a las riberas de los cursos y masas de agua, según se recoge en la documentación gráfica de las presentes Normas.

2.- El ámbito espacial del Suelo Urbano del Municipio queda dividido, en función de las condiciones de parcela, ocupación, uso, etc., en las siguientes subzonas o áreas:

a) Zonas Residenciales.

- Zona S. U. R. 1. Ordenanza OD.1. Zona de edificación concentrada y uso predominantemente residencial de Zambrana, Berganzo, Ocio y Portilla, definida por alineaciones y rasantes.

- Zona S. U. R. 2. Ordenanza OD.2. Zona de edificación diseminada de "extensión de casco", de Zambrana.

- Zona S. U. R. 3. Ordenanza OD.3. Zona de edificación diseminada. En "núcleos secundarios" de Zambrana, Berganzo, Ocio y Portilla.

- Zona S. U. R. 5. Ordenanza OD.5. Zona de edificación diseminada tradicional.

b) Zonas Industriales.

- Zona S. U. I. 1. Ordenanza OD.4. Zonas urbanas industriales consolidadas. En Zambrana.

c) Sistemas Generales.

- Zona de Equipamiento Comunitario Administrativo. Ordenanza GO.1. Ayuntamiento de Zambrana.

- Zona de Equipamiento Comunitario Genérico. Ordenanza GO.2. En Zambrana.

- Zona de Equipamiento Comunitario Deportivo. Ordenanza GO.3. En Zambrana.

- De comunicaciones viarias: Está constituida por las zonas de dominio y uso público de las carreteras y los caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava.

- De espacios libres: Se conforma con los parques rurales, existentes o futuros, en Suelo No Urbanizable.

- De infraestructuras básicas.

- De cauces fluviales: Los usos y las condiciones reguladoras de los mismos serán los que autorice el Órgano de cuenca competente.

3.- En cada tipo de área de edificación se establecen parámetros urbanísticos y edificatorios específicos sin perjuicio del obligado cumplimiento de la Normativa de carácter general.

4.- El ámbito de aplicación se extiende a los asentamientos de población considerados como Suelo Urbano, es decir: Zambrana, Berganzo, Ocio y Portilla.

Sección 2ª. Suelo Residencial.

Artículo 126.bis- Ordenanza OD.5. Zona de edificación diseminada tradicional. S. U. R. 5

1.- Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se dirige a regular una nueva tipología de vivienda en el municipio, caracterizada por edificación de baja densidad pero que no requiera un gran consumo de suelo en parcela privada, y donde se impulse cierta correlación tradicional entre el espacio público y la propiedad.

Los ámbitos afectados, que se detallan en la documentación gráfica, vienen delimitados en los planos PLANO 3. Z: Delimitación del S. U., Calificación global y pormenorizada, Sistemas generales y locales S. U., y PLANO 6. Z: Ámbitos de planeamiento y gestión del S. U.

2.- Tipo de Ordenación.

Se utilizará en esta zona el tipo de ordenación por volumetría específica en su configuración flexible.

a) Ejecución: proyecto de urbanización y de edificación. En aquellos casos en los que el ayuntamiento lo considere oportuno deberán redactarse Estudios de Detalle.

b) Cesiones obligatorias: las definidas por las alineaciones en la documentación gráfica y los establecidos en la Legislación vigente.

c) Cargas de Urbanización: las necesarias en cada caso hasta completar la urbanización en su totalidad. La ejecución de los viales de nueva urbanización del Suelo Urbano requerirá la previa delimitación de las Unidades de Ejecución pertinentes y el señalamiento del sistema de acuerdo con el trámite establecido en la Legislación vigente.

3.- Tipos edificatorios.

En esta área podrán construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, los siguientes tipos edificatorios:

a) Destinado exclusivamente a uso residencial:

Tipo 1 - Edificio aislado de una vivienda.

Tipo 2 - Edificio aislado de dos viviendas.

Tipo 3 - Edificio pareado de una vivienda.

b) Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial:

Tipo 4 - Conjunto edificado aislado, con una vivienda:

Tipo 4.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical.

Tipo 4.2. Formado por cuerpos adosados estructurados en sentido horizontal.

Tipo 4.3. Formado por cuerpos exentos (varios edificios en una parcela).

Tipo 5 - Conjunto edificado aislado, con dos viviendas:

Tipo 5.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical.

Tipo 5.2. Formado por cuerpos adosados estructurados en sentido horizontal.

Tipo 5.3. Formado por cuerpos exentos.

c) Destinado exclusivamente a un uso no residencial:

Tipo 6 - Edificio aislado.

d) Destinado de modo compartido a varios usos no residenciales:

Tipo 7.1. Formado por cuerpos estructurados en sentido vertical.

Tipo 7.2. Formado por cuerpos adosados estructurados en sentido horizontal.

Tipo 7.3. Formado por cuerpos exentos.

4.- Usos globales.

a) Característico:

– Residencial.

b) Complementarios:

– Equipamiento comunitario.

– Espacios libres de dominio y uso público.

– Viales de dominio y uso público.

5.- Intervenciones constructivas. En este ámbito se permiten, en las condiciones reguladas en este artículo, las siguientes intervenciones constructivas:

a) De nueva planta.

b) Reedificación de edificios no catalogados.

c) Modificación de edificios no catalogados, excluida la reedificación.

d) Modificación de edificios catalogados.

e) Demolición.

6.- Terrenos calificados pormenorizadamente con el uso característico (condiciones y parámetros).

6.1. Usos pormenorizados autorizados y localización de los mismos.

a) Usos no constructivos: agrícolas y áreas libres.

b) Residencial de protección pública: En todos los tipos edificatorios residenciales.

c) Residencial Libre: En todos los tipos edificatorios residenciales.

d) Agrícola:

– Viveros e invernaderos: En tipos 4, 5, 6 y 7

e) Producción industrial:

– Artesanía y oficios artísticos: En tipos 4 y 5, exclusivamente en planta baja, 6 y 7.

– Talleres de reparación de productos de consumo doméstico: En tipos 4 y 5, exclusivamente en planta baja, 6 y 7.

f) Almacenes y comercio mayorista:

– Almacenes agrícolas: En tipos 4 y 5, exclusivamente en planta baja, 6 y 7.

g) Equipamiento comunitario:

– Educación (enseñanzas no regladas): En tipos 4 y 5, exclusivamente en planta baja, 6 y 7.

– Educación (resto de enseñanzas): En tipo 6.

- Cultural (información cultural): En tipos 6 y 7.
- Recreativos y espectáculos: En tipos 6 y 7.
- Sanitarios y administrativos: En tipos 6 y 7.
- Asistencial: En tipos 4 y 5, exclusivamente en planta baja, 6 y 7.
- Deporte, religioso, protección y seguridad ciudadana, y servicios urbanos: En tipo 6.

h) Terciario:

- Oficinas: En tipos 4 y 5, exclusivamente en planta baja, 6 y 7.
- Comercio: En tipos 4 y 5, exclusivamente en planta baja, 6 y 7.
- Hospedaje: En tipos 4 y 5, 6 y 7.

i) Infraestructuras básicas: En tipo 6.

j) Aparcamientos: En plantas baja y sótano, cumpliendo la Normativa de VPO

6.2. Condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de nueva planta (parámetros urbanísticos y edificatorios).

a) Edificabilidad máxima (referida a la relación entre metros cuadrados construidos y metros cuadrados de parcela neta).

Edificabilidades máximas parciales:

- Usos residenciales: 0,80 m²/m²
- Resto de usos autorizados: 0,60 m²/m².

Edificabilidad máxima total: 0,80 m²/m². En todo caso la suma de las edificabilidades parciales no superará a la total.

b) Superficie máxima total ocupable de la parcela receptora: 70 por ciento.

c) Tipos edificatorios autorizados en función del tamaño de la parcela.

– En cualquier parcela edificable en el momento de la aprobación definitiva de éstas Normas.

– En parcelas de nueva creación según los parámetros establecidos en los párrafos d) y e) siguientes de este artículo.

d) Parcela edificable: Se considera parcela edificable:

- La existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.
- La de nueva creación, definida en el punto e) de este apartado.

- Toda parcela en la que, debido a su escasa superficie o irregular forma geométrica, no sea posible implantar ninguna edificación que cumpla los parámetros impuestos en este artículo, tendrá la consideración de inedificable, hasta que la agregación de colindantes haga desaparecer las causas que imposibilitan la construcción.

e) Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación.

Las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación) alcanzarán, en función de los tipos edificatorios autorizados a construir, las siguientes superficies mínimas:

Tipos 1, 2, 3, 4 y 5: 350 m²s

Tipo 6:

- Equipamiento comunitario e Infraestructuras básicas: 200 m²s
- Resto de usos: 500 m²s

Tipo 7: 500 m²s

Si la finca original contiene una edificación preexistente a la aprobación definitiva de éstas Normas la nueva finca contenedora de aquélla tendrá la superficie y formas precisas para dar cumplimiento a los parámetros establecidos en este artículo.

f) Dimensiones mínimas de los linderos frontales.

No se establece una dimensión mínima de linderos frontales para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

Sin embargo, los linderos frontales de las nuevas parcelas independientes surgidas de cualquier subdivisión o segregación (parcelación), tendrán las siguientes dimensiones, según cada tipo edificatorio autorizado:

Tipos 1, 2, 3, 4 y 5: 15 m.

Tipo 6:

- Equipamiento comunitario e Infraestructuras básicas: 12 m.
- Resto de usos: 20 m.

Tipo 7: 20 m.

g) Separaciones mínimas de la edificación a los linderos.

— Respecto a las vías públicas.

— Red supramunicipal: según legislación sectorial.

- Resto de vías: la edificación podrá adosarse a los linderos si la calle tiene una anchura mínima de 5 metros. En caso contrario, se separará como mínimo 3 metros del eje de la calle no pudiendo ejecutar ningún cerramiento en dicha separación.

— Respecto a los linderos laterales y posterior (testero): La separación se establece en 3 metros.

Las anteriores separaciones se medirán siempre desde el punto más saliente de la fachada (balcón, cuerpo cerrado, etc.).

No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

— Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.

- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este art. (con proyecto común).

— Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

h) Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela.

Los edificios situados dentro de la misma parcela deberán guardar una separación mínima entre sí de 5 metros.

i) Número máximo de plantas sobre cota de origen, (incluida la planta baja): 2 plantas y entrecubierta.

j) Altura máxima sobre cota de rasante, (según croquis adjunto).

- En edificios de 2 plantas y entrecubierta, 7,75 m. a cornisa y/o alero.
- En edificios de 2 plantas, 7 m. a cornisa y/o alero.

– En edificios de una planta:

- En equipamiento comunitario, uso agrícola, producción industrial, almacenes y comercio mayorista, e Infraestructuras básicas: la precisa para el desarrollo de la actividad, sin superar los 5,50 m. a la cornisa y/o alero.

- En el resto de los usos: 4,50 m. a la cornisa y/o alero.

No obstante, cuando el edificio quede ubicado en una parcela en pendiente, se seguirán las siguientes reglas:

- La cota de origen se referirá siempre a la fachada situada a superior cota.

– Si la cota de origen supera en más de 1,20 m., en cualquiera de sus puntos, a la cota del terreno, la altura máxima sobre cota de origen no podrá exceder de 6 m.

k) Salientes en las fachadas.

- Los balcones, balconadas o miradores, no podrán sobresalir de las fachadas más de 80 cms.
- Los cuerpos volados cerrados, no podrán sobresalir más de 40 cms.
- Los aleros no podrán sobresalir más de 1 m.

l) Normas de estética.

- En las cubiertas no se admitirán mansardas, terrazas, ni áticos retranqueados.

– Queda prohibida la realización de cualquier tipo de patio.

– La iluminación de cubiertas solamente se admitirá mediante lucernarios, incluidos dentro del forjado de cubierta, no pudiendo sobresalir ni de su intradós, ni de su extradós.

– Se autorizará el empleo de cualquier material, incluso los industrializados obtenidos por nuevas tecnologías, siempre y cuando armonicen con el entorno.

– Queda prohibido el empleo de materiales de acabado que simulen técnicas constructivas y estructurales tradicionales, y la construcción de edificios que respondan a modelos de arquitectura popular ajena a la del entorno.

- Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título VI de las presentes Normas.

m) Resto de parámetros urbanísticos y edificatorios.

– Los parámetros no regulados en este artículo, estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la Normativa de carácter general de estas Normas y/o en la Legislación sectorial que pueda serles de aplicación.

6.3. Condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de modificación de los edificios catalogados (parámetros urbanísticos y edificatorios).

Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X de las presentes Normas.

6.4. Condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de demolición (parámetros urbanísticos y edificatorios).

a) En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición, parcial o total.

b) En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título X de las presentes Normas.

7.- Terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de equipamiento comunitario (condiciones y parámetros).

a) Usos pormenorizados: Los señalados en el plano de calificación pormenorizada.

b) Resto de condiciones y parámetros urbanísticos aplicables: Se aplicarán las mismas condiciones y parámetros establecidos para los terrenos calificados con el uso característico.

8.- Terrenos calificados pormenorizadamente con el uso de espacio libre de dominio y uso público (condiciones y parámetros).

a) Usos pormenorizados.

- Jardines.
- Áreas peatonales.
- Usos s/ los artículos. 82 y 83 de las Normas Generales.

b) Condiciones y parámetros edificatorios de las instalaciones y construcciones:

En estos terrenos se permitirán las instalaciones y construcciones previstas en los artículos 82 y 83 de las Normas Generales.

9.- Terrenos calificados pormenorizadamente en el uso de vial de dominio y uso público. (Condiciones y parámetros).

a) Usos pormenorizados:

- Calles de tráfico rodado/peatonal.
- Jardines de protección.
- Aparcamiento.
- Zonas verdes de protección.

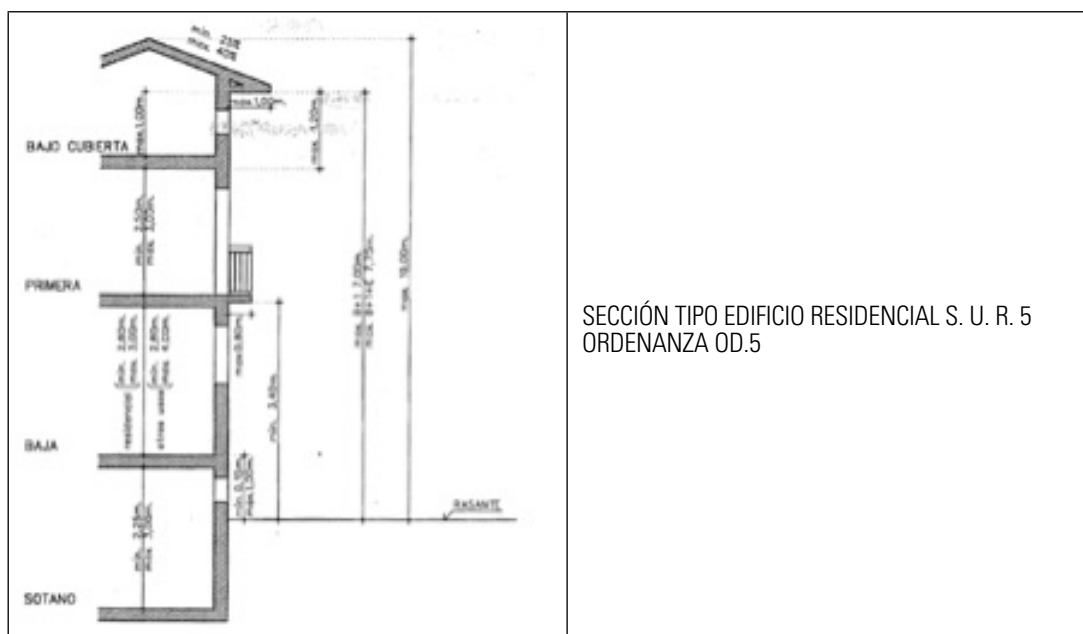
b) Instalaciones y construcciones permitidas:

- Las precisas para desarrollar los fines del uso asignado.

10.- Condiciones derivadas de la Evaluación de Impacto de Género:

- Diseño del cierre de parcelas:

En cierre de la parcela será permeable de manera que permita ver y ser vista. Tendrá una altura máxima de 1,50m., podrá contar con una zona ciega en su parte inferior de altura máxima 1m. y la parte superior será con valla metálica o de madera no opaca. Se prohíbe la colocación de cierres posteriores vegetales vivos o similares.



RESIDENCIAL: 0,80 M2/M2 / RESTO: 0,60 M2/M2 / TOTAL: 0,80 M2/M2 (EDIFICABILIDADES) 70% (OCUPACIÓN)			
T.1, 2, 3, 4 y 5	T.6 (Equipamiento e Infraestructuras básicas)	T.6 (Resto usos)	T.7
350	200	500	500
15 M	12 M	20 M	20 M

Actuación Integrada Antiguo Silo

*Sección 2ª. Suelo Residencial.***Artículo 126.tri- Unidades de Ejecución**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza OD.5., se extiende a las Unidades de Ejecución definidas en los suelos urbanos de los núcleos del municipio.

UE-02. ANTIGUO SILO ZAMBRANA**OBJETO:**

Ordenación y regulación del suelo urbano no consolidado por la urbanización denominado "Antiguo Silo Zambrana".

ORDENANZA DE APLICACIÓN:

Se atenderá a lo regulado en la Ordenanza OD.5. Zona de edificación diseminada tradicional. S. U. R. 5, con las siguientes condiciones particulares.

RÉGIMEN DE EJECUCIÓN:

Actuación Integrada a desarrollar en una Unidad de Ejecución. Previo al proyecto de edificación se requerirá la redacción de programa de actuación urbanizadora, proyecto de parcelación y de urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Expropiación.

SUPERFICIES:

- Superficie total: 2.872 m²s.
- Superficie destinada a sistemas generales:
- Sistema General de Comunicaciones Vías: 113 m²s.
- Superficie de uso y dominio público. Según documentación gráfica (Plano 3. Z. Delimitación del S. U., Calificación Global y Pormenorizada, Sistemas Generales y Locales S. U.)
- Superficie de uso privado. Según documentación gráfica (Plano 3. Z. Delimitación del S. U., Calificación Global y Pormenorizada, Sistemas Generales y Locales S. U.)

USOS:

- Uso global: Residencial
- Usos pormenorizados:
- Subzonas privadas: Vivienda tasada de régimen autonómico o municipal.
- Subzonas públicas: Según documentación gráfica (Plano 3. Z. Delimitación del S. U., Calificación Global y Pormenorizada, Sistemas Generales y Locales S. U.) y ordenanza OD.5. Zona de edificación diseminada tradicional. S. U. R. 5.

EDIFICABILIDAD

- Edificabilidad máxima:
- Subzonas privadas: 930 m²t.
- Subzonas públicas: ordenanza S. U. R. 5.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 6

RESTO PARÁMETROS URBANÍSTICOS: Ordenanza OD.5. Zona de edificación diseminada tradicional. S. U. R. 5.

CARGA DOTACIONAL Y DE URBANIZACIÓN

– Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes público: según artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– Estándares reserva terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales: según artículos 6 y 7 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en referencia a los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales.

- Zonas verdes y espacios libres: proyectado 418 m²s (superficie mínima 414 m²s)
- Otras dotaciones: proyectado 221 m²s (superficie mínima 186 m²s)
- Aparcamientos en parcelas privadas: 13
- Vegetación: 6 árboles.

– Carga de Urbanización: Según documentación gráfica (Plano 3. Z. Delimitación del S. U., Calificación Global y Pormenorizada, Sistemas Generales y Locales S. U.), además de las infraestructuras y servicios de abastecimiento, saneamiento, electricidad y alumbrado, telecomunicaciones y similares, así como aquellas otras requeridas conforme al artículo 147 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

PLAZOS

- Elaboración y Aprobación Planeamiento de Desarrollo: ordenado directamente por las NNSS.
- Programación del suelo: deberá presentarse el Programa de Actuación Urbanizadora para su tramitación en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de la 10ª Modificación de las NNSS. Posteriormente, el Programa de Actuación Urbanizadora establecerá los plazos para el proceso de ejecución urbanística.

CONDICIONES ADICIONALES

- Plan Integral de Carreteras de Álava.
- Conforme al INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO emitido por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava:
 - Se atenderá a las medidas de integración ambiental contempladas en el apartado II.9 “Medidas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos en el medio ambiente del Documento Ambiental Estratégico.
 - Durante el periodo de ejecución de las obras de demolición y construcción que pudieran derivarse de las actuaciones de desarrollo del presente ámbito, se deben habilitar recipientes estancos, depósitos impermeabilizados u otros sistemas alternativos para almacenamiento de lubricantes o carburantes, quedando prohibido el vertido de los ya utilizados, los cuales se entregarán a gestor autorizado. Esta prohibición se hace extensiva a los restos de hormigón, materiales constructivos, tierras, etc. susceptibles de ser generados, los cuales se enviarán

a escombrera o vertedero autorizado. Los residuos de construcción y demolición deberán gestionarse conforme el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

– Condiciones derivadas de la Evaluación de Impacto de Género:

- Diseño de las Zonas Verde y Espacios Libres:

En el proyecto de urbanización se justificará que el diseño planteado evite la formación de recovecos y escondrijos tanto con elementos vegetales como con el mobiliario urbano, debiendo estar el espacio suficientemente iluminado de manera se pueda tener una correcta visión general de la zona.

– Condiciones derivadas del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil:

- La totalidad del ámbito de la 10ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, término municipal de Zambrana, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria. En el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria incorporado a la 10ª Modificación Puntual de las NNSS, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensor, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Precisar dentro de los tipos de Infraestructuras Básicas el correspondiente a “energías renovables”

TÍTULO IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Artículo 64. División del suelo en razón de su calificación

1.- La Calificación Global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo. La Calificación Global se conforma con los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del Territorio definida en el art. 25 del RPU y la delimitación de las áreas del Suelo No Urbanizable preceptuadas en el art. 36.a) del mismo texto legal. Comprende las siguientes zonas:

a) Zonas de aprovechamientos lucrativos:

– Residenciales.

– Industriales.

– Terciarios.

– Equipamientos.

b) Sistemas Generales:

– Sistema General de Comunicaciones:

• Comunicaciones viarias:

- Carreteras.

- Red de caminos rurales.

• Comunicaciones ferroviarias.

- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
 - Administrativo.
 - Sanitario.
 - Asistencial.
 - Cultural.
 - Docente e investigación.
 - Espectáculos.
 - Deportivo.
 - Recreativo.
 - Religioso.
 - Protección y seguridad.
 - Cementerios.
 - Servicios Urbanos.
- Instalaciones básicas.
 - Abastecimiento de agua.
 - Saneamiento de vertidos líquidos.
 - Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Suministro de gas.
 - Oleoductos.
 - Energías renovables.
 - Comunicación social.

c) Zonas del Suelo No Urbanizable.

2.- La Calificación Pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándose detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica. La Calificación Pormenorizada es función propia de las Normas para el Suelo Urbano de edificación directa y del Planeamiento de desarrollo para el Suelo Apto para Urbanizar y las áreas de Suelo Urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos del planeamiento.

3.- En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o un ámbito, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquellos que, aun no

estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4.- La calificación global figura en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del Suelo No Urbanizable y en el Plano de Calificación Global del Suelo Urbano. La Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano se define en el Plano del mismo título.

TÍTULO V: RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 10. INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Artículo 86. Definición y clases

1.- Se denomina uso de "infraestructuras básicas" a aquellas actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.

2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, numeradas según la clasificación del art. 73:

a) 9.1. Redes e infraestructuras técnicas de servicios:

Comprenden los terrenos destinados a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua, para uso doméstico, industrial, o de cualquier otra índole.

9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a centrales de producción de energía eléctrica, redes de transporte y distribución, subestaciones transformadoras, e instalaciones complementarias.

9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a captación y conducción de residuos líquidos, y plantas de depuración de los mismos.

9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a vertederos de residuos sólidos y plantas de tratamiento. Se prohíbe la instalación de vertederos de residuos sólidos no inertes en cualquier punto del Municipio.

9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.

9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a redes de transporte de petróleo o productos derivados.

9.1.7. Energías renovables: comprende los terrenos destinados a infraestructuras de producción de energía renovable que proporciona la naturaleza (biomasa, geotermia, solar y similares).

b) 9.2. Comunicación social: Comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cable, u otros sistemas.

Actuación Sistema General Oeste

Se incorpora una FICHA PARTICULAR para el SISTEMA GENERAL:

Nº FICHA:	1
DENOMINACIÓN	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS - ENERGÍAS RENOVABLES
SUPERFICIE	2.719,48 m ² s
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo no urbanizable
DESCRIPCIÓN GRÁFICA	SG/IB/6 según Plano 2.6 – CALIFICACIÓN GLOBAL
RÉGIMEN DE DESARROLLO	Ordenación directa

Nº FICHA:	1
RÉGIMEN DE EJECUCIÓN	Actuación de ejecución de dotación pública
USO AUTORIZADO	<ul style="list-style-type: none"> — Uso global: Infraestructuras Básicas — Usos pormenorizados: <ul style="list-style-type: none"> - Infraestructuras Básicas – Energías Renovables en tipo 1, 2 y 3. - Oficinas, como uso servidor en 1, 2 y 3. - Almacenes, como uso servidor en 1, 2 y 3. - Espacios libres.
TIPOS EDIFICATORIOS	<ul style="list-style-type: none"> — Tipo 1. Edificio aislado de uso exclusivo. — Tipo 2. Edificio aislado de uso compartido. — Tipo 3. Edificio aislado formado por edificios o cuerpos adosados.
EDIFICABILIDAD	Se establece un coeficiente de edificabilidad único para todos los usos autorizados de 0,80 m ² /m ² .
PARCELA EDIFICABLE	No podrá tener una superficie inferior a 1.300 m ² .
OCUPACIÓN	Se establece el porcentaje del 80%.
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS	<ul style="list-style-type: none"> — Respecto a las vías públicas: separación establecida en la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Álava — Respecto a los linderos laterales y posteriores: 3 m.
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS EN LA MISMA PARCELA	Los edificios situados en la misma parcela guardarán entre sí una distancia de cinco (5) metros.
Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE LA COTA DE ORIGEN	1 planta más entrecubierta (1+E), incluida la baja
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE	7 m.
ALTURA LIBRE	La adecuada para la actividad a desarrollar
RESTO DE LOS PARÁMETROS	Los parámetros no regulados en este art., estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la Normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación sectorial que pueda serles de aplicación.
CONDICIONES ADICIONALES	<ul style="list-style-type: none"> — Disposición de pantalla vegetal en la zona de espacio libre, entre la zona residencial y el equipamiento, como atenuación visual. — Conforme al INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO emitido por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava: <ul style="list-style-type: none"> - Se atenderá a las medidas de integración ambiental contempladas en el apartado II.9 "Medidas para prevenir, reducir y corregir efectos negativos en el medio ambiente del Documento Ambiental Estratégico. - Durante el periodo de ejecución de las obras que pudieran derivarse de las actuaciones de desarrollo del presente ámbito, se deben habilitar recipientes estancos, depósitos impermeabilizados u otros sistemas alternativos para almacenamiento de lubricantes o carburantes, quedando prohibido el vertido de los ya utilizados, los cuales se entregarán a gestor autorizado. Esta prohibición se hace extensiva a los restos de hormigón, materiales constructivos, tierras, etc. susceptibles de ser generados, los cuales se enviarán a escombrera o vertedero autorizado. Los residuos de construcción y demolición deberán gestionarse conforme el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. — Condiciones derivadas de la Evaluación de Impacto de Género: <ul style="list-style-type: none"> - El equipamiento deberá diseñarse de manera evitando la formación de escondites. - El cierre de la parcela será permeable de manera que se favorezca la visibilidad. — Condiciones derivadas del informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil: <ul style="list-style-type: none"> La totalidad del ámbito de la 10ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, término municipal de Zambrana, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria. En el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria incorporado a la 10ª Modificación Puntual de las NNSS, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensor, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Ajuste puntual regulación GO.2

TÍTULO VIII. ORDENANZAS EN SUELO URBANO. NORMAS URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO*Sección 4ª. Sistemas Generales.***Artículo 129. Ordenanza GO.2. Zona de Sistema General de Equipamiento Comunitario Genérico**

1.- Ámbito de aplicación.

Se aplica, esta ordenanza, en el suelo urbano calificado con el uso global de Equipamiento Comunitario Genérico, ubicado en el núcleo de Zambrana y delimitado en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

Se aplica el tipo de ordenación por volumetría específica, en su modalidad de configuración flexible.

3.- Tipos edificatorios: Se autorizan los siguientes edificatorios:

- Tipo 1. Edificio aislado de uso exclusivo.
- Tipo 2. Edificio aislado de uso compartido.
- Tipo 3. Edificio aislado formado por edificios o cuerpos adosados.
- Tipo 4. Conjunto edificado formado por edificios o cuerpos exentos.

4.- Usos autorizados.

a) Uso global característico: Equipamiento Comunitario.

b) Usos precisos autorizados: Educativo y Cultural.

c) Usos pormenorizados permitidos:

– Residencial:

- Como uso servidor, vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en tipos 2, 3 y 4.

- Vivienda colectiva, en tipos 1, 2, 3 y 4.

– Equipamiento:

- Religioso, espectáculos, seguridad ciudadana y servicios urbanos: en tipos 1 y 4.

- Resto de equipamientos: en tipos 1, 2, 3 y 4

– Oficinas: como uso servidor, en tipos 2, 3 y 4.

– Espacios libres.

5.- Condiciones y parámetros aplicables a las intervenciones de nueva planta.

a) Edificabilidad básica.

Establece un coeficiente de edificabilidad único para todos los usos autorizados de 0,80 m²/m².

b) Parcela edificable.

- La existente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas.

- La de nueva creación, surgida de una subdivisión efectuada según el párrafo siguiente.

c) Parcela mínima a efectos de parcelaciones.

La parcela de nueva creación, surgida de una subdivisión o segregación, no podrá tener una superficie inferior a 300 m².

d) Separación mínima de la edificación a los linderos.

- Respecto a las vías públicas, 6 m. medidos a su eje.
- Respecto a los linderos laterales y posteriores: 3 m.

No obstante, cuando la aplicación de los parámetros anteriores impida la materialización de la superficie edificable correspondiente a la parcela, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores si se produce alguna de estas circunstancias:

- Que exista un edificio adosado al lindero, con pared ciega.
- Que se construyan conjuntamente dos edificios destinados a usos compatibles entre sí, según los usos pormenorizados de este art. (con proyecto común).
- Que exista aceptación expresa de los propietarios colindantes.

e) Separación entre edificios ubicados en la misma parcela.

Los edificios situados en la misma parcela guardarán entre sí una distancia de cinco (5) metros.

f) Coeficiente de ocupación máxima.

Se establece el porcentaje del 60 por ciento.

g) Número máximo de plantas sobre la cota de origen.

Dos más entrecubierta (2 + E), incluida la baja.

h) Altura máxima sobre rasante.

La exigida por la actividad a desarrollar, sin sobrepasar las siguientes:

- En edificios de 2 + E plantas, 8,50m. a cornisa y/o alero.
- En edificios de 2 plantas, 7,50m. a cornisa y/o alero.
- En edificios de 1 planta, 5,50m. a cornisa y/o alero.

i) Altura libre de pisos.

La adecuada a la actividad a desarrollar.

j) Salientes de fachada.

- Saliente máximo: 0,80m. a partir de una altura libre de 3,00m.
- Longitud máxima: dos tercios (2/3) de la fachada en que se ubiquen.

k) Resto de los parámetros.

Los parámetros no regulados en este art., estarán sujetos, en su caso, a las condiciones generales establecidas en la Normativa de carácter general de estas Normas y/o en la legislación sectorial que pueda serles de aplicación.

6) Condiciones aplicables a las intervenciones constructivas de modificación de los edificios existentes.

– Se podrán efectuar cualquier tipo de modificación, con o sin ampliación, en los edificios no catalogados existentes, siempre y cuando se cumplan las condiciones fijadas para las intervenciones de nueva planta.

– En los edificios catalogados regirán las condiciones establecidas en el Título X de las presentes Ordenanzas, correspondiente a la Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.