



**MODIFICACION PUNTUAL N°5 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE AGURAIN**
REFERENTE A LA INCLUSION DEL USO DE SERVICIOS
FUNERARIOS Y CREMATORIOS EN EL SUELO INDUSTRIAL

MARZO 2024

INDICE

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA 3

A.1. ANTECEDENTES	3
A.2. OBJETO	3
A.3. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR	4
A.4. MARCO NORMATIVO	4
A.5. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5
A.5.1. Procedimiento	5
A.5.2. Elección de la figura de Modificación Puntual	5
A.5.3. Alcance	6
A.5.4. Justificación del carácter pormenorizado de la modificación	7
A.5.5. Tramitación	9
A.5.6. Procedimiento y Tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica	10
A.6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	10
A.7. CONDICIONANTES SECTORIALES	11
A.7.1. Afecciones por Servidumbres Aeroportuarias	11
A.7.2. Telecomunicaciones	12
A.7.3. Sostenibilidad Energética	12
A.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	12
A.9. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	13
A.10. ALTERNATIVAS PLANTEADAS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	14
A.11. SOLUCIÓN ADOPTADA	16
A.11.1. Descripción de la solución adoptada	16
A.11.2. Gestión urbanística del área objeto de modificación	17
A.11.3. Justificación mantenimiento Uso Dotacional	17
A.11.4. Justificación Estándares Sistemas Generales y Locales	17
A.11.5. Justificación límites a la Edificabilidad Urbanística	17
A.11.6. Justificación de la suficiencia de Infraestructuras y Servicios	18
A.11.7. Justificación de la Accesibilidad	18
A.12. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO ..	18

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS 20

DOCUMENTO C: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA 44

C.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	44
C.1.1. Contenido	44
C.1.2. Impacto Positivo en la Hacienda Local	44
C.1.3. Costes de Mantenimiento de la Infraestructura	44
C.1.4. Estimación de los Ingresos	44
C.1.5. Balance	45
C.1.6. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a Usos Productivos	45
C.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	45
C.2.1. Contenido	45
C.2.2. Marco legal	46
C.2.3. Determinación de las actuaciones	46

DOCUMENTO D: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN 47

D.1. INTRODUCCIÓN	47
D.2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	47
D.3. INFORMACIÓN PÚBLICA LEGAL	47

DOCUMENTO E: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA 48
DOCUMENTO F: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO 49

F.1. ANTECEDENTES Y OBJETO	49
F.2. OBJETIVO, CRITERIOS Y MEDIDAS ADOPTADAS.....	50
F.3. CONCLUSIÓN	50

DOCUMENTO G: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO 51

G.1. INTRODUCCIÓN	51
G.2. INFORME JUSTIFICATIVO	51

DOCUMENTO H: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO 52
DOCUMENTO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS 53

I.1. PROPIEDAD.....	53
---------------------	----

DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. ANTECEDENTES

Mediante Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, del diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, se aprobó definitivamente el expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Salvatierra, en relación con el núcleo capital y el núcleo de Opakua, con una serie de modificaciones.

Mediante Orden Foral 528/2013, de 24 de octubre, de la diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, se dieron por cumplidas las condiciones no sustanciales impuestas en la Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, procediéndose a publicar la normativa del documento refundido parcial, hecho que se produjo en el BOTHA 16, de 10 de febrero de 2014.

Mediante Orden Foral 242/2016, de 6 de octubre, se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra en relación con los núcleos de Egileor, Alangua y Arrizala y se aceptó el cumplimiento de las condiciones que fueron impuestas en la Orden Foral 148/2011, de 28 de marzo, del diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, por la que se aprobó definitivamente con condiciones y se suspendió el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salvatierra. La publicación de la Orden Foral y por tanto la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, se produjo en el BOTHA num. 2 de 4 de enero de 2017.

Con posterioridad, se ha llevado a cabo las siguientes modificaciones puntuales del PGOU:

- 1ª Modificación referente a la UE-49.1 "Curtidos Arresi" Aprobación definitiva OF 370 (26/12/2018) - Entrada en vigor BOTHA Nº 20 (15/02/2019)
- 2ª modificación referente al AIU 31 "Polígono Agurain" Aprobación definitiva OF 314 (08/11/2018) - Entrada en vigor BOTHA Nº 28 (06/03/2019)
- 3ª modificación referente a la ubicación de la nueva EDAR Aprobación definitiva OF 362 (18/12/2018) - Entrada en vigor BOTHA Nº 145 (18/12/2019)
- Modificación puntual de la ordenanza de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain para regular los cierres de parcela de las parcelas industriales cuya actividad sea, recuperación, reciclaje y gestión de residuos. Aprobación definitiva (24/11/2022)
- 4ª modificación de carácter estructural, referente a la subsanación de carencias y deficiencias del Plan General. (Actualmente en redacción / tramitación)

El Plan General de Ordenación Urbana, así como las modificaciones del mismo, aprobadas posteriormente, conforman los documentos que definen el régimen urbanístico de aplicación en el municipio.

A.2. OBJETO

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain tiene como objeto la modificación del artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado", del Capítulo 3 "Calificación Pormenorizada" del Título Primero "Calificación del Suelo", para incluir el uso de servicios funerarios y crematorios, dentro de los usos terciarios admitidos en el suelo industrial correspondiente a la calificación pormenorizada b. Parcelas Industriales y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común".

Todo ello para posibilitar la implantación de este tipo de instalaciones y/o actividades en el suelo industrial común del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, de forma que se puedan prestar estos servicios, no solo para Agurain, sino también para su ámbito comarcal, ya que en la actualidad la población se ve obligada a desplazarse a Vitoria-gasteiz en estos casos, al carecer de dichos servicios en la zona, entendiéndose por lo tanto la presente modificación como de interés general.

La normativa afectada por la modificación es como se ha señalado anteriormente el artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado", en lo que se refiere al apartado que desarrolla la subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común".

Al tratarse de la incorporación de un uso pormenorizado, los planos de ordenación, alineaciones, gestion, etc., no se ven afectados por la modificación.

A.3. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El promotor de la Modificación Puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, es Funerarias Duero SLU.

La redacción de la presente modificación puntual se realiza por parte de Pedreira Arquitectura SLP, estando el equipo redactor está formado por el Arquitecto Ignacio Pedreira y el Biólogo Unai Fernández de Mendia.

A.4. MARCO NORMATIVO

- Plan General de Ordenación Urbana.
- Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV.
- Plan Territorial Parcial de Álava Central.
- Planes Territoriales Sectoriales de la CAPV.
- Ley 2/2006, 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- Decreto 123/2012, 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Decreto 105/2008, 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Real Decreto 3288/1978, 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 211/2012, 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAPV.
- Plan Integral de Carreteras de Álava 2016-2027 (PICA), Norma Foral 6/2019, de 20 de marzo.
- Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.

- Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres».
- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- DECRETO 202/2004, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de sanidad mortuoria de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Guia de consenso sobre sanidad mortuoria del del Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social Aprobada en Comisión de Salud Pública de 24 de julio de 2018

A.5. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.5.1. Procedimiento

El procedimiento de modificación del planeamiento municipal viene regulado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LvSU), Título III (Ordenación y Planeamiento Urbanístico), Capítulos I (De la Ordenación Urbanística y su Relación con la Ordenación del Territorio), y Capítulo IV (Tramitación y Aprobación del Planeamiento y de los Restantes Instrumentos de Ordenación Urbanística). La Sección Sexta del Capítulo IV (Modificación y Revisión del Planeamiento), en su artículo 103 (Modificación de planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites), artículo 104 (Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos), y artículo 105 (Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos), son los referentes del procedimiento.

Así, el artículo 104 de la LvSU, establece que “la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones”. Exceptúa de esta regla, entre otras, la inclusión en la tramitación del Avance que será optativa, tal y como reza su apartado c). A este respecto, la remisión procedimental del artículo 104 señalado, hace entrar en juego a los artículos 90 y 91 de la LvSU, que serán de aplicación para establecer la tramitación de la Modificación Puntual.

A.5.2. Elección de la figura de Modificación Puntual

Se determina la elección de figura de “Modificación Puntual” conforme al Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Así en su *Artículo 33, Revisión total, parcial y la modificación puntual de la ordenación urbanística estructura*, se recoge:

1.- Sin perjuicio del resto de los motivos legalmente establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales precisa su revisión integral. Se entenderá que esto se produce cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:

a) El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.

No es el caso.

b) El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.

No es el caso.

c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

No es el caso.

d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

No es el caso.

2.- Procederá la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.

No es el caso.

3.- Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.

No es el caso.

4.- En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la **modificación puntual**.

A.5.3. Alcance

Esta modificación tiene como objetivo la **modificación de la ordenación pormenorizada** en lo que se refiere al artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado", y en concreto al apartado que desarrolla la subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común", y por tanto, su tramitación es similar a la de un plan parcial o figura de ordenación pormenorizada, tal y como se describe en los artículos 103 y 58 de la LvSU.

Artículo 103. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1.- Toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos no comprendida en el artículo anterior requerirá su modificación.

2.- El plan general deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que dicho plan tiene asignado en esta ley, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada.

3.- A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.

4.- La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma.

5.- Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo anterior.

Artículo 58. Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación

1.- Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. **El resto de las determinaciones contenidas en el plan general tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.**

2.- Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.

3.- Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no podrán contravenir las determinaciones de la ordenación estructural, salvo la previa o simultánea modificación o revisión del correspondiente plan general.

4.- En caso de contradicción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, prevalecerá la ordenación estructural establecida en el plan general

A.5.4. Justificación del carácter pormenorizado de la modificación

El Artículo 0.4. "Rango y vinculación normativa de las determinaciones del PLAN GENERAL" del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, establece:

La modificación de las determinaciones contenidas en el presente PLAN GENERAL se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa de las mismas, derivadas de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto, todo ello conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2006 y Decreto 105/2008.

Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones contenidas en el PLAN GENERAL tendrá el rango de la ordenación pormenorizada.

Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.

El Artículo 0.5 "Revisiones y Modificaciones del PLAN GENERAL", establece los casos en los que procede la revisión integral, la revisión parcial, o la modificación puntual del PGOU:

1. Sin perjuicio del resto de los motivos legalmente establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales precisa su revisión integral. Se entenderá que esto se produce cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:

a. El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.

b. El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.

c. Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

d. Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

2. Procederá la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.

3. Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.

4. En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.

No se da en la presente modificación ninguno de los supuesto enumerados en los puntos 1,2 y 3 del artículo 05 "Revisiones y Modificaciones del PLAN GENERAL", por lo que corresponde la figura de la modificación puntual para la alteración de la ordeación pormenorizada propuesta en la presente modificación.

Asi mismo, la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 56. "Ordenación urbanística pormenorizada" lo siguiente:

La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:

a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.

b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.

c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.

d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.

*e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, **la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.***

f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

.../...

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

En nuestro caso, se realiza una modificación de los usos compatibles con el principal (industrial), en la subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común" del artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado", incluyendo dentro de los usos Terciarios compatibles con el principal, un nuevo uso, correspondiente a Servicios funerarios y crematorios.

Por lo tanto atendiendo, tanto a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, como en la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la alteración de la ordenación propuesta en la presente modificación, tiene el carácter de ordenación promenorizada y por lo tanto la figura normativa que corresponde para su formulación y tramitación es la de una **Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada**.

A.5.5. Tramitación

El Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, establece el procedimiento a seguir en la modificación según los siguientes supuestos:

Artículo 35. – Modificación de la ordenación urbanística estructural y pormenorizada.

1.- La alteración de la ordenación urbanística estructural se realizará siguiendo el procedimiento de modificación de los planes generales, así como la adaptación del planeamiento conforme se prevé en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

2.- La ordenación pormenorizada se modificará adoptando la figura y el procedimiento de plan parcial o plan especial, según corresponda, a tenor de los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y de los correspondientes de este decreto.

En el caso del presente expediente al tratarse de una modificación de ordenación pormenorizada conforme a lo previsto en el artículo 56.1.c) y 56.1.k) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se adoptará la figura y procedimiento de **plan parcial** conforme al artículo 95 de la referida ley.

Artículo 95. Tramitación de los planes parciales

*1.- La formulación del **plan parcial** corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica.*

2.- El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.

Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejal será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.

3.- A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4.- El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.

5.- En el caso de municipios con población igual o inferior a 3.000 habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá, en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva. En el caso de municipios con población superior a 3.000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.

6.- Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3.000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

A.5.6. Procedimiento y Tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica

La regulación en materia de Evaluación Ambiental Estratégica se encuentra recogida en Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, y el Decreto 46/2020, 24 marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Considerando el ámbito de actuación y la entidad de la presente MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, y atendiendo a lo regulado por el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y artículo 72 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el presente proyecto será objeto de una **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES)**.

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada queda regulado en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental,

A.6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AGURAIN se circunscribe a la modificación del artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado", del Capítulo 3 "Calificación Pormenorizada" del Título Primero "Calificación del Suelo", para incluir el uso de servicios funerarios y crematorios, dentro de los usos terciarios admitidos en el suelo industrial correspondiente a la calificación pormenorizada b. Parcelas Industriales y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común".

El alcance de la modificación, se limita a incluir en la relación de usos admisibles o autorizados ("compatibles") **un nuevo uso Terciario, de servicios funerarios y crematorios**, manteniendo el uso propiciado ("característico") Industrial de la citada subzona pormenorizada.

En la definición del uso de servicios funerarios, se entenderían comprendidos, los Tanatorios, Salas de velatorio, actividades de acondicionamiento de cadáveres y transporte de los mismos, junto con el suministro de bienes y servicios complementarios para dichos fines,

En la definición de Crematorio se entienden comprendidos los establecimientos o instalaciones compuestas por uno o varios hornos, habilitados para la incineración de cadáveres, restos humanos y restos cadavéricos y restos óseos.

Actualmente, el Plan General de Ordenación Urbana de Agurain establece en su artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado" y en concreto para la subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común", el siguiente régimen de usos:

Usos propiciados: **Industriales.**

Usos admisibles: **Residenciales.** Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.
Terciarios: Comerciales. Oficinas. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
Hoteleros y hosteleros. Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado. Recreativos.
Garaje.
Equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Con la modificación propuesta del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, el régimen de usos del citado artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado" para la subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común", quedaría de la siguiente forma:

Usos propiciados: **Industriales.**

Usos admisibles: **Residenciales.** Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.
Terciarios: Comerciales. Oficinas. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
Hoteleros y hosteleros. Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado. Recreativos.
Servicios funerarios y crematorios
Garaje.
Equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Todo ello se propone para posibilitar la implantación de este tipo de instalaciones y/o actividades en el suelo industrial común del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, de forma que se puedan prestar estos servicios, no solo para Agurain, sino también para su ámbito comarcal, ya que en la actualidad la población se ve obligada a desplazarse a Vitoria-gasteiz en estos casos, al carecer de dichos servicios en la zona.

A.7. CONDICIONANTES SECTORIALES

A.7.1. Afecciones por Servidumbres Aeroportuarias

El ámbito de esta modificación de PGOU no está afectado por las servidumbres aeronáuticas.

A.7.2. Telecomunicaciones

El artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece la obligación de recabar informe al Ministerio competente, en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico, sobre su adecuación a la Ley y la normativa sectorial, y sobre las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones, respecto de los instrumentos de planeamiento que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La modificación del PGOU no afecta a las redes de telecomunicaciones, por lo que no se requiere informe de la administración sectorial competente.

A.7.3. Sostenibilidad Energética

El artículo 7 de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán incluir un estudio de sostenibilidad energética, que incluirá la evaluación de su adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética, la evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras, así como un estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y las políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad y un estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

La modificación únicamente incluye un nuevo uso Terciario compatible con el uso principal de la subzona de uso pormenorizado b.10 parcela de industria común, siendo este aspecto evaluado en el estudio de sostenibilidad energética que se adjunta con el documento de Evaluación Ambiental.

A.8. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La conveniencia y oportunidad de la presente modificación, quedan suficientemente justificados, ya que como se ha indicado en el punto A.2 "Objeto", la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain tiene como objeto la modificación del artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado", para incluir el uso de servicios funerarios y crematorios, dentro de los usos terciarios admitidos en el suelo industrial correspondiente a la calificación pormenorizada y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común", todo ello para posibilitar la implantación de este tipo de instalaciones y/o actividades en el suelo industrial común del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, de forma que se puedan prestar estos servicios, no solo para Agurain, sino también para su ámbito comarcal, ya que en la actualidad la población se ve obligada a desplazarse a Vitoria-gasteiz en estos casos, al carecer de dichos servicios en la zona, entendiéndose que queda justificado el Interés general de la misma.

Además de lo señalado anteriormente, tal y como se detalla en la Guía de consenso sobre sanidad mortuoria del del Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social Aprobada en Comisión de Salud Pública de 24 de julio de 2018, Los nuevos hornos crematorios se ubicarán preferentemente en suelos de clasificación industrial, limitando la presente modificación la ubicación de los mismo exclusivamente en suelos de uso predominante industrial.

A.9. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito urbanístico de la presente modificación se circunscribe a las parcelas que cuentan con calificación pormenorizada y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común" situadas en las áreas de intervención urbanística con calificación de Zona Industrial Común, AIU 25, AIU 26, AIU 27, AIU 30, AIU 31, AIU 32, AIU 33 y AIU 47, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

Para la implantación del uso de crematorio en las citadas áreas de intervención urbanística, tal y como se detalla en la Guía de consenso sobre sanidad mortuoria del del Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social, no deberá haber núcleos poblacionales o espacios vulnerables en el radio de 200 metros a partir del foco de emisión que constituye la chimenea del crematorio, entendiéndose como espacios vulnerables aquellas zonas de residencia o de actividad con una permanencia importante de la población que, por su proximidad al horno crematorio, puede verse afectada por sus emisiones (entre otras, las zonas residenciales, las residencias de la tercera edad, los centros sanitarios y educativos, los parques infantiles o las instalaciones deportivas).

Se entiende como núcleo poblacional, de acuerdo con lo reflejado en el Artículo 21. "Situaciones básicas del suelo", del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana el suelo que se encuentra en situación de Suelo Urbanizado de acuerdo con las definiciones de la citada Ley:

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

*3. Se encuentra en la situación de **suelo urbanizado** el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y **parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte**, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Se puede concluir por lo tanto que el núcleo de población, se corresponde con el suelo que se encuentra en la situación de suelo urbanizado, es decir, la delimitación del núcleo de población, corresponderá con la delimitación del Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana.

A.10. ALTERNATIVAS PLANTEADAS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Recogemos a continuación las alternativas estudiadas, incluyendo la alternativa de no actuación, para las actuaciones proyectadas en la presente Modificación Puntual del PGOU.

Así tenemos que el **uso de servicios funerarios y crematorios** queda encuadrado dentro de los usos de equipamiento de servicios públicos, tal y como se deduce del punto 7.K) del *artículo 1.2. Contenido de los usos urbanísticos* de las NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES (DOCUMENTO B: 1ª parte) del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Si bien, de conformidad con el punto 7.A) del mismo artículo, en caso de considerarse la actividad como lucrativa se debe tipificar como uso terciario, tal y como reproducimos a continuación:

*“Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas sin ánimo o fines lucrativos por entidades públicas o privadas.
En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario, a partir de la valoración del carácter fundamentalmente «asistencial», de «servicio público», y «no lucrativo», de la misma.
En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o, en su caso, residencial.”*

Así pues, se entiende que el uso de servicios funerarios y crematorios se incluye dentro del uso de equipamiento en el caso de que sea ejercida por una entidad pública, y dentro del uso terciario en el caso de que sea ejercida por una entidad privada.

Considerando este punto de partida, se han valorado las siguientes alternativas posibles para la implantación del uso de servicios funerarios y crematorios en la localidad de Salvatierra/Agurain:

ALTERNATIVA DE NO ACTUACIÓN

Corresponde con la situación actual recogida en la normativa urbanística, tal y como se regula en el *artículo 1.9. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado*.

Si bien no se define y/o especifica directamente, se interpreta la capacidad de autorización de este uso, en las siguientes condiciones:

- En el suelo residencial («a» PARCELAS RESIDENCIALES):
El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad privada, es decir, dentro del uso terciario, como un uso admisible condicionado a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.
El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad pública, es decir, dentro del uso equipamiento, como un uso admisible siempre y cuando se considere compatible con los usos residenciales contiguos.
- En el suelo industrial («b» PARCELAS INDUSTRIALES):
El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad privada, es decir, dentro del uso terciario, como un uso propiciado exclusivamente en las subzonas “b.20. Parcelas de Industria Especial”.

El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad pública, es decir, dentro del uso equipamiento, en el caso de las subzonas "b.10. Parcelas de Industria Común", como un uso admisible en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales, y, en el caso de las subzonas "b.20. Parcelas de Industria Especial" como un uso propiciado.

- En el suelo terciario («c» PARCELAS DE USO TERCIARIO):

El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad privada, es decir, dentro del uso terciario, como un uso propiciado.

El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad pública, es decir, dentro del uso equipamiento, como un uso admisible siempre y cuando se considere compatible con los usos terciarios.

- En el suelo de equipamientos («g» PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO):

El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad privada, es decir, dentro del uso terciario, como un uso admisible siempre y cuando se considere compatible y complementario con los usos de equipamiento comunitario.

El uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad pública, es decir, dentro del uso equipamiento, como un uso propiciado.

En resumen, y atendiendo a las características de la actividad, el uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad privada sería autorizable en los siguientes:

- En el suelo residencial, siempre y cuando se considere compatible con este.
- En el suelo industrial exclusivamente en las subzonas "b.20. Parcelas de Industria Especial", que se limita al ámbito AIU 37: INDUSTRIALES AISLADOS.
- En el suelo terciario.
- En el suelo de equipamientos, siempre y cuando se considere compatible y complementario con los usos de equipamiento comunitario.

ALTERNATIVA 1

La presente alternativa pretende la inclusión, del forma explícita, del uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad privada dentro de los usos admisibles terciarios autorizables en las subzonas "b.10. Parcelas de Industria Común" del suelo industrial del núcleo de Salvatierra/Agurain, equiparándose con el uso de servicios funerarios y crematorios ejercida por una entidad pública.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se selecciona la ALTERNATIVA 1 en aras a posibilitar la implantación del uso de servicios funerarios y crematorios en el suelo industrial considerando los siguientes:

- Posibilitar la implantación de este uso catalogado como de necesidad básica e interés general para la población de Salvatierra/Agurain y su ámbito comarcal.
- Adecuar la normativa urbanística, sin lugar a interpretaciones, a las recomendaciones de la GUÍA DE CONSENSO SOBRE SANIDAD MORTUORIA, entre las que se establece la ubicación preferente de la actividad de cremación en suelos de clasificación industrial.
- Viabilizar la implantación de este tipo de instalaciones y actividades lo más alejadas posible y/o en emplazamientos donde se minimice la afección a áreas residenciales y otras zonas más vulnerables para la población.

Respecto a la **alternativa de no actuación** o mantener la situación urbanística actual, implicaría que no se pueda desarrollar o implantar estos usos en el Suelo industrial y por lo tanto no se puede prestar dicho servicio a la ciudadanía. Obviamente, con esta alternativa no se daría cumplimiento a los objetivos expuestos para justificar la conveniencia y oportunidad de la modificación puntual.

Otra opción sería esperar a la aprobación de otra modificación puntual del PGOU de la que actualmente se está redactando un borrador con todos los aspectos a modificar. Esta modificación tiene carácter estructural, agrupa varios aspectos a modificar, y no se ha comenzado con su tramitación, incluyendo esta con avance, participación ciudadana, etc. Esta alternativa se ha descartado ante la demora en la tramitación del documento, ya que se trata de un expediente mucho más complejo y que previsiblemente precisará de una tramitación mucho más dilatada en el tiempo.

Consecuentemente, la alternativa elegida es la tramitación de la **presente MODIFICACION PUNTUAL**.

A.11. SOLUCIÓN ADOPTADA

A.11.1. Descripción de la solución adoptada

Para la consecución de los objetivos señalados se ha optado por seleccionar la alternativa desarrollada en esta Modificación que consiste en:

La modificación del artículo 1.9 “Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado”, del Capítulo 3 “Calificación Pormenorizada” del Título Primero “Calificación del Suelo”, para **incluir el uso de servicios funerarios y crematorios, dentro de los usos terciarios admitidos en el suelo industrial correspondiente a la calificación pormenorizada b. Parcelas Industriales y subzona de uso pormenorizado b.10 “Parcelas de industria común”**, manteniendo el uso propiciado (“característico”) Industrial de la citada subzona.

El régimen de usos del citado artículo 1.9 “Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado” para la subzona de uso pormenorizado b.10 “Parcelas de industria común”, quedaría de la siguiente forma:

Usos propiciados: **Industriales.**

Usos admisibles: **Residenciales.** Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.
Terciarios: Comerciales. Oficinas. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
Hoteleros y hosteleros. Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado. Recreativos.
Servicios funerarios y crematorios
Garaje.
Equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Establecer la limitación, para la implantación del uso de crematorio en las áreas de intervención urbanística afectadas, de que no deberá haber núcleos poblacionales o espacios vulnerables en el radio de 200 metros a partir del foco de emisión que constituye la chimenea del crematorio, entendiendo como espacios vulnerables aquellas zonas de residencia o de actividad con una permanencia importante de la población que, por su proximidad al horno crematorio, puede verse afectada por sus emisiones (entre otras, las zonas residenciales, las residencias de la tercera edad, los centros sanitarios y educativos, los parques infantiles o las instalaciones deportivas) y entendiendo como núcleo poblacional, el suelo Urbano de la localidad.

A.11.2. Gestión urbanística del área objeto de modificación

La presente modificación no afecta a la gestión urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana para los ámbitos y suelos, objeto de la modificación indicados.

A.11.3. Justificación mantenimiento Uso Dotacional

Tal y como recoge el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de las dotaciones públicas, de algún terreno, acuerde la desafectación del suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas.

La presente modificación puntual mantiene el uso de las parcelas incluidas con tal calificación, limitandose a incluir un nuevo uso autorizado o admisible del principal, y no aumenta la edificabilidad urbanística ni incrementa la intensidad de los usos, con lo que no ha lugar a medida compensatoria alguna.

A.11.4. Justificación Estándares Sistemas Generales y Locales

El levantamiento de la carga dotacional a que se refiere el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se realizará conforme se detalla en el artículo 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, y en los artículos 5 y 6 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Artículo 5 Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales

[....]

3.- En las modificaciones puntuales de la ordenación estructural, se concretarán, ubicarán y calificarán con exactitud, las superficies de terreno precisas para el cumplimiento de los estándares contemplados en el presente artículo y, cuando no pudieren obtenerse de manera directa por cuenta de la citada modificación ni pudieren resolverse con los excesos existentes en los términos previstos en el artículo 20.4 de este Decreto, el importe estimado para su adquisición se financiará con cargo a la actuación o actuaciones derivadas de la misma.

[....]

La presente modificación **no afecta** a la ordenación estructural, por lo que no es de aplicación el estándar anterior.

Artículo 6 Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

[....]

La presente modificación no supone ningún incremento de edificabilidad urbanística, Por tanto, **no son de aplicación** los estándares mínimos ni las dotaciones por incremento de edificabilidad.

A.11.5. Justificación límites a la Edificabilidad Urbanística

No es de aplicación porque no hay modificación de la edificabilidad.

A.11.6. Justificación de la suficiencia de Infraestructuras y Servicios

Las zonas y/o ámbitos afectados por la modificación, dispone de todas las infraestructuras y redes de servicio, y resultan suficientes para el uso y los desarrollos industriales previstos, a excepción de los suelos incluidos en las áreas de intervención urbanística AIU 27 y AIU 47, que corresponden con suelos urbanizables pendientes de desarrollo.

A.11.7. Justificación de la Accesibilidad

Los espacios públicos urbanizados cumplirán lo recogido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

No existe afección por la inclusión del uso propuesto en la modificación sobre la accesibilidad en los espacios publicos urbanizados. La justificación de la accesibilidad en los usos concretos a desarrollar, se justificará en lo correspondientes proyectos de edificación.

A.12. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO

Según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, redactado por la disposición final quinta de la Ley 3/2015, 18 junio, de Vivienda:

Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística

1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

[....]

No es de aplicación al tratarse de una modificación en la regulación de usos pormenorizados.

Vitoria-Gasteiz, marzo 2024

Pedreira Arquitectura SLP
El equipo redactor

El Arquitecto



Ignacio Pedreira Ruiz de Arcaute

El Biólogo



Unai Fdez. de Mendia Glez. de Matauco

DOCUMENTO B: ORDENANZAS REGULADORAS

La **normativa urbanística** afectada por la modificación es como se ha señalado en la memoria de la presente modificación puntual, el **artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado"**, del Capítulo 3 "Calificación Pormenorizada" del Título Primero "Calificación del Suelo", en el apartado referido **a la calificación pormenorizada b. Parcelas Industriales y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común"**.

A continuación se adjunta primero el citado artículo en su redacción actual, de acuerdo al vigente PGOU y posteriormente se adjunta el artículo en la redacción propuesta en la Modificación Puntual, **remarcando en rojo los aspectos incluidos y/o modificados**.

NORMATIVA VIGENTE: ESTADO ACTUAL

Art. 1.9. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado II. «Régimen Urbanístico General» de las mismas, asignándoseles rango de planeamiento general.

Cuando las mismas se remiten al planeamiento o a la ordenación pormenorizados, podrán definirse en el apartado

III. «Ordenación Pormenorizada» de las Normas Particulares, o, en su caso, en el planeamiento pormenorizado, asignándoseles ese rango normativo.

«a» PARCELAS RESIDENCIALES.

a.10. Parcelas Residenciales de Casco Histórico

- Régimen de edificación.

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos que constituyen la trama urbana del Casco Histórico, objeto de especial protección y preservación en base a sus especiales valores de interés histórico- arquitectónico y cultural, donde el mantenimiento de la morfología urbana y la tipología arquitectónica, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante, han de prevalecer frente a las intervenciones de sustitución y nueva planta.

Los citados objetivos de protección no excluyen la posibilidad de sustitución de unidades edificatorias, o parte de las mismas, —por resultar discordantes, constituir añadidos degradantes o encontrarse en estado ruinoso—, o la posible ocupación o colmatación de parcelas parcialmente inedicadas, cuando así lo determine el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Agurain, o la Norma Particular del Area 1 del presente Plan General.

El régimen de edificación de dichas parcelas será en particular el establecido en el vigente «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Agurain, y las posteriores modificaciones del mismo que, en su caso, fueran tramitadas y aprobadas, así como lo establecido en la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area 1 «Casco Histórico» del presente Plan General, en aquellos aspectos en que el citado Plan Especial resulta modificado o complementado.

- Régimen de uso.

Con carácter general, resultará de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las parcelas «a.20», con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1.ª, sin perjuicio de las limitaciones, reajustes o complementaciones que se establecen en el «Plan Especial del Casco Histórico de Agurain» y en la Norma Urbanística particular del Area AIU.1 «Casco Histórico».

a.20.Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.

- Régimen de Edificación.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos. Las edificaciones podrán, en su caso, disponer de espacios no edificados anejos.

En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

Las condiciones de perfil y altura máximas de las edificaciones serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

Con carácter general, sin perjuicio de que en la Norma Particular o planeamiento de desarrollo correspondiente se establezcan condiciones más restrictivas, se autoriza la disposición de dos plantas bajo rasante.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien mediante ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado; dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en el presente Plan General.

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo 2.º del Título tercero del presente Plan General.

Usos propiciados: Residenciales. En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados y similares.

Usos admisibles: Terciarios. En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales de 1ª y 2ª categorías, usos hosteleros de categoría superior, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales. La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente Plan General.

Industriales. 1.^a categoría: Como usos asimilados al de vivienda . 2.^a categoría: Exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente, siempre que se autorice de forma expresa en la correspondiente Norma Particular del Area, podrán implantarse usos industriales de categoría 3.^a, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma; su implantación se supeditará además a la adopción de las medidas correctoras precisas para evitar las posibles molestias y afecciones a las viviendas y restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

a.30.Parcelas Residenciales de Bajo Desarrollo.

- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento, aislada, o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente, a las que se accederá bien mediante núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada, disponiendo en cualquier caso de jardines o espacios no edificados anejos.

Se autoriza, como máximo, la implantación de una única edificación o bloque de edificación por parcela, autorizándose la agrupación bajo rasante de diferentes bloques, configurando una construcción única.

Con carácter general se autoriza la implantación, como máximo, de seis viviendas por parcela, con un perfil de edificación máximo de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular establezca otras condiciones, o consolide edificaciones que las superen.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien mediante ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado; dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en el presente Plan General.

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo 2.º del Título Tercero del presente Plan General.

Usos propiciados: Residenciales. En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, espacios de juegos y estancia, depósitos de gases licuados, y otros similares de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela.

Usos admisibles: Terciarios. En las modalidades de oficinas, uso hotelero, uso de hostelería en la modalidad exclusiva de restaurante, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales. La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente Plan General.

Industriales. 1.ª categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

Garaje. Como uso auxiliar, en planta baja o bajo rasante.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

«b» PARCELAS INDUSTRIALES.

b.10.Parcelas de Industria Común.

- Régimen de Edificación.

Parcelas destinadas, con carácter general a la implantación de edificaciones industriales comunes, de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En lo que respecta a las condiciones de la parcelación, como a la posible división de las construcciones, incluida su división horizontal, y su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las Normas Particulares correspondientes, y en su caso al planeamiento de desarrollo a formular.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados, —cuya propiedad podrá, en su caso, ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos—, y, del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por el presente Plan General.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, atendiendo a las características y necesidades funcionales del tipo de industria a implantar en cada una de las Areas.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, como las de ocupación o retiro, entre otras, serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, o bien mediante una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en el presente Plan General.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Industriales.

Usos admisibles: Residenciales. Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

Terciarios: Comerciales. Oficinas. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa. Hoteleros y hosteleros. Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado. Recreativos.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

b.20. Parcelas de Industria Especial.

- Régimen de Edificación.

Parcelas destinadas con carácter general a la implantación de edificaciones industriales diversas que, por sus características tecnológicas y las de la propia actividad, permiten un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en la zona, resultando compatibles con los usos terciarios.

En estas parcelas la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación pormenorizada se establece en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas, así como las propias de implantación de la edificación en la parcela, ocupación o retiro, serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, o bien mediante una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en el presente Plan General.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Industriales. En las modalidades y variantes que, en función del nivel tecnológico y de las propias características de la actividad, por la ausencia de emisiones contaminantes y limitada relevancia de las operaciones de movimiento y almacenamiento de mercancías, permiten un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en su implantación, resultando compatibles con las actividades propiamente terciarias o de servicios autorizadas en la zona.

Terciarios.

Equipamiento comunitario.

Usos admisibles: Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los usos propiciados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

Garaje.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

«c» PARCELAS DE USO TERCIARIO.

c.10.Parcelas de Usos Terciarios.

- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y el presente Plan General.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Terciarios.

Usos admisibles: Vivienda. Exclusivamente uso auxiliar de la actividad terciaria existente en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

«e» SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

e.10. Carreteras de la red foral de carreteras de Álava.

- Régimen de Edificación.

Será de cumplimiento la Norma Foral de carreteras del Territorio Histórico de Álava

- Régimen de Uso.

Será de cumplimiento la Norma Foral de carreteras del Territorio Histórico de Álava

- Régimen de dominio:

Público.

e.20. Carreteras Locales.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de estas carreteras, conformes a la legislación sectorial vigente.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Circulación rodada.

Usos admisibles: Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente para este tipo de vías.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Público.

e.30. Vías Urbanas.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Circulación rodada.

Usos admisibles: Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante. Aparcamiento.

Garaje. Exclusivamente bajo rasante; si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Público. La implantación de usos de titularidad privada se realizará en régimen de «concesión administrativa».

e.50. Red de Itinerarios Especiales.

- Régimen de edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante autorizadas, —las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado—, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de estas vías.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Circulación en peatonal y en bicicleta.

Usos admisibles: Usos auxiliares de las vías urbanas.

Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

Circulación rodada. En viales de uso compartido o de «coexistencia» peatones-vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.

Garaje. Exclusivamente bajo rasante; si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Público. La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de «concesión administrativa».

e.60. Parcela de Garajes.

- Régimen de edificación.

Parcelas de edificación bajo rasante destinadas al uso exclusivo de aparcamiento o garaje en subsuelo, en las que edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas. En los espacios no edificados sobre rasante, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y el presente Plan General.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Garaje, exclusivamente en subsuelo.

Usos admisibles: Usos auxiliares del uso principal.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

e.70. Red Ferroviaria.

- Régimen de edificación.

Construcciones vinculadas a usos ferroviarios, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Ferroviario.

Usos admisibles: Usos auxiliares de los usos propiciados, asimilados al uso ferroviario conforme a la legislación sectorial vigente.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Titularidad pública.

«f» ESPACIOS LIBRES.

f.10.Parque Urbano.

- Régimen de edificación.

Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras precisas en subsuelo.

En los casos en que su ordenación y desarrollo se remita a la tramitación de un Plan Especial, éste podrá determinar la autorización de otras construcciones relacionadas directamente con el uso propio de ocio y recreo del Parque, ligadas a usos de equipamiento, o terciarios en su modalidad de comercial hostelero, así como la implantación de elementos de la red de comunicación que se consideren precisos, como accesos y aparcamientos públicos.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

Usos admisibles: Usos comerciales: *De 1.ª categoría, como kioskos y similares, con carácter temporal o provisional. De 2ª categoría, en la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Titularidad pública. Los usos terciarios de pequeña hostelería que el Plan Especial pudiera autorizar se ejercerán en régimen de concesión.

f.20. Espacios Libres Urbanos.

- Régimen de Edificación.

Espacios ajardinados y arbolados, como zonas verdes o jardines, o, mayoritariamente pavimentados, como las áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

Usos admisibles: Terciarios. Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, como los Kioskos.

Equipamiento. Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

Aparcamiento subterráneo.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Dominio público.

Los usos terciarios que se implanten en los mismos se realizarán en régimen de concesión administrativa.

«g» PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

g.10.Parcelas de Equipamiento Comunitario.

- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular o al planeamiento de desarrollo correspondiente, en función de las condiciones de uso específicas asignadas. Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.

Usos admisibles: Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).

Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

Garaje.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

- Régimen de dominio.

El régimen general de dominio será el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

NORMATIVA MODIFICADA

Art. 1.9. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado II. «Régimen Urbanístico General» de las mismas, asignándoseles rango de planeamiento general.

Cuando las mismas se remiten al planeamiento o a la ordenación pormenorizados, podrán definirse en el apartado

III. «Ordenación Pormenorizada» de las Normas Particulares, o, en su caso, en el planeamiento pormenorizado, asignándoseles ese rango normativo.

«a» PARCELAS RESIDENCIALES.

a.10. Parcelas Residenciales de Casco Histórico

- Régimen de edificación.

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos que constituyen la trama urbana del Casco Histórico, objeto de especial protección y preservación en base a sus especiales valores de interés histórico- arquitectónico y cultural, donde el mantenimiento de la morfología urbana y la tipología arquitectónica, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante, han de prevalecer frente a las intervenciones de sustitución y nueva planta.

Los citados objetivos de protección no excluyen la posibilidad de sustitución de unidades edificatorias, o parte de las mismas, —por resultar discordantes, constituir añadidos degradantes o encontrarse en estado ruinoso—, o la posible ocupación o colmatación de parcelas parcialmente inedicadas, cuando así lo determine el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Agurain, o la Norma Particular del Area 1 del presente Plan General.

El régimen de edificación de dichas parcelas será en particular el establecido en el vigente «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Agurain, y las posteriores modificaciones del mismo que, en su caso, fueran tramitadas y aprobadas, así como lo establecido en la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area 1 «Casco Histórico» del presente Plan General, en aquellos aspectos en que el citado Plan Especial resulta modificado o complementado.

- Régimen de uso.

Con carácter general, resultará de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las parcelas «a.20», con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1.ª, sin perjuicio de las limitaciones, reajustes o complementaciones que se establecen en el «Plan Especial del Casco Histórico de Agurain» y en la Norma Urbanística particular del Area AIU.1 «Casco Histórico».

a.20.Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.

- Régimen de Edificación.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos. Las edificaciones podrán, en su caso, disponer de espacios no edificados anejos.

En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

Las condiciones de perfil y altura máximas de las edificaciones serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

Con carácter general, sin perjuicio de que en la Norma Particular o planeamiento de desarrollo correspondiente se establezcan condiciones más restrictivas, se autoriza la disposición de dos plantas bajo rasante.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien mediante ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado; dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en el presente Plan General.

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo 2.º del Título tercero del presente Plan General.

Usos propiciados: Residenciales. En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados y similares.

Usos admisibles: Terciarios. En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales de 1ª y 2ª categorías, usos hosteleros de categoría superior, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales. La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente Plan General.

Industriales. 1.^a categoría: Como usos asimilados al de vivienda . 2.^a categoría: Exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente, siempre que se autorice de forma expresa en la correspondiente Norma Particular del Area, podrán implantarse usos industriales de categoría 3.^a, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma; su implantación se supeditará además a la adopción de las medidas correctoras precisas para evitar las posibles molestias y afecciones a las viviendas y restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

a.30.Parcelas Residenciales de Bajo Desarrollo.

- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento, aislada, o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente, a las que se accederá bien mediante núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada, disponiendo en cualquier caso de jardines o espacios no edificados anejos.

Se autoriza, como máximo, la implantación de una única edificación o bloque de edificación por parcela, autorizándose la agrupación bajo rasante de diferentes bloques, configurando una construcción única.

Con carácter general se autoriza la implantación, como máximo, de seis viviendas por parcela, con un perfil de edificación máximo de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular establezca otras condiciones, o consolide edificaciones que las superen.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien mediante ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado; dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en el presente Plan General.

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo 2.º del Título Tercero del presente Plan General.

Usos propiciados: Residenciales. En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, espacios de juegos y estancia, depósitos de gases licuados, y otros similares de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela.

Usos admisibles: Terciarios. En las modalidades de oficinas, uso hotelero, uso de hostelería en la modalidad exclusiva de restaurante, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales. La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente Plan General.

Industriales. 1.ª categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

Garaje. Como uso auxiliar, en planta baja o bajo rasante.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

«b» PARCELAS INDUSTRIALES.

b.10.Parcelas de Industria Común.

- Régimen de Edificación.

Parcelas destinadas, con carácter general a la implantación de edificaciones industriales comunes, de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En lo que respecta a las condiciones de la parcelación, como a la posible división de las construcciones, incluida su división horizontal, y su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las Normas Particulares correspondientes, y en su caso al planeamiento de desarrollo a formular.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados, —cuya propiedad podrá, en su caso, ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos—, y, del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por el presente Plan General.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, atendiendo a las características y necesidades funcionales del tipo de industria a implantar en cada una de las Areas.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, como las de ocupación o retiro, entre otras, serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, o bien mediante una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en el presente Plan General.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Industriales.

Usos admisibles: Residenciales. Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

Terciarios: Comerciales. Oficinas. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa. Hoteleros y hosteleros. Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado. Recreativos. **Servicios funerarios y crematorios**.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

b.20. Parcelas de Industria Especial.

- Régimen de Edificación.

Parcelas destinadas con carácter general a la implantación de edificaciones industriales diversas que, por sus características tecnológicas y las de la propia actividad, permiten un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en la zona, resultando compatibles con los usos terciarios.

En estas parcelas la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación pormenorizada se establece en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas, así como las propias de implantación de la edificación en la parcela, ocupación o retiro, serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, o bien mediante una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en el presente Plan General.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Industriales. En las modalidades y variantes que, en función del nivel tecnológico y de las propias características de la actividad, por la ausencia de emisiones contaminantes y limitada relevancia de las operaciones de movimiento y almacenamiento de mercancías, permiten un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en su implantación, resultando compatibles con las actividades propiamente terciarias o de servicios autorizadas en la zona.

Terciarios.

Equipamiento comunitario.

Usos admisibles: Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los usos propiciados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

Garaje.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

«c» PARCELAS DE USO TERCIARIO.

c.10.Parcelas de Usos Terciarios.

- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y el presente Plan General.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Terciarios.

Usos admisibles: Vivienda. Exclusivamente uso auxiliar de la actividad terciaria existente en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

«e» SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

e.10. Carreteras de la red foral de carreteras de Álava.

- Régimen de Edificación.

Será de cumplimiento la Norma Foral de carreteras del Territorio Histórico de Álava

- Régimen de Uso.

Será de cumplimiento la Norma Foral de carreteras del Territorio Histórico de Álava

- Régimen de dominio:

Público.

e.20. Carreteras Locales.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de estas carreteras, conformes a la legislación sectorial vigente.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Circulación rodada.

Usos admisibles: Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente para este tipo de vías.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Público.

e.30. Vías Urbanas.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Circulación rodada.

Usos admisibles: Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante. Aparcamiento.

Garaje. Exclusivamente bajo rasante; si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Público. La implantación de usos de titularidad privada se realizará en régimen de «concesión administrativa».

e.50. Red de Itinerarios Especiales.

- Régimen de edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante autorizadas, —las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado—, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de estas vías.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Circulación en peatonal y en bicicleta.

Usos admisibles: Usos auxiliares de las vías urbanas.

Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

Circulación rodada. En viales de uso compartido o de «coexistencia» peatones-vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.

Garaje. Exclusivamente bajo rasante; si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Público. La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de «concesión administrativa».

e.60. Parcela de Garajes.

- Régimen de edificación.

Parcelas de edificación bajo rasante destinadas al uso exclusivo de aparcamiento o garaje en subsuelo, en las que edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas. En los espacios no edificados sobre rasante, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y el presente Plan General.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Garaje, exclusivamente en subsuelo.

Usos admisibles: Usos auxiliares del uso principal.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

e.70. Red Ferroviaria.

- Régimen de edificación.

Construcciones vinculadas a usos ferroviarios, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Ferroviario.

Usos admisibles: Usos auxiliares de los usos propiciados, asimilados al uso ferroviario conforme a la legislación sectorial vigente.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Titularidad pública.

«f» ESPACIOS LIBRES.

f.10.Parque Urbano.

- Régimen de edificación.

Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras precisas en subsuelo.

En los casos en que su ordenación y desarrollo se remita a la tramitación de un Plan Especial, éste podrá determinar la autorización de otras construcciones relacionadas directamente con el uso propio de ocio y recreo del Parque, ligadas a usos de equipamiento, o terciarios en su modalidad de comercial hostelero, así como la implantación de elementos de la red de comunicación que se consideren precisos, como accesos y aparcamientos públicos.

- Régimen de uso.

Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

Usos admisibles: Usos comerciales: *De 1.ª categoría, como kioskos y similares, con carácter temporal o provisional. De 2ª categoría, en la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Titularidad pública. Los usos terciarios de pequeña hostelería que el Plan Especial pudiera autorizar se ejercerán en régimen de concesión.

f.20. Espacios Libres Urbanos.

- Régimen de Edificación.

Espacios ajardinados y arbolados, como zonas verdes o jardines, o, mayoritariamente pavimentados, como las áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

Usos admisibles: Terciarios. Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, como los Kioskos.

Equipamiento. Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

Aparcamiento subterráneo.

Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Dominio público.

Los usos terciarios que se implanten en los mismos se realizarán en régimen de concesión administrativa.

«g» PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

g.10.Parcelas de Equipamiento Comunitario.

- Régimen de Edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular o al planeamiento de desarrollo correspondiente, en función de las condiciones de uso específicas asignadas. Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

- Régimen de Uso.

Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.

Usos admisibles: Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).

Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

Garaje.

Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

- Régimen de dominio.

El régimen general de dominio será el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

DOCUMENTO C: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

C.1. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

C.1.1. Contenido

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesaria o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

C.1.2. Impacto Positivo en la Hacienda Local

Esta actuación tiene una serie de impactos positivos en la hacienda local:

- **Generación de actividad:** la modificación propicia la generación de nueva actividad y empleo en la zona de actuación en concreto, repercutiendo tanto en la fase de construcción como en fase de explotación, lo que tendrá un impacto positivo en la hacienda local derivado de los impuestos y tasas que se generen.

C.1.3. Costes de Mantenimiento de la Infraestructura

El gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, no se considera en este caso, debido a que estas ya se encuentran ejecutadas y en funcionamiento.

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tiene asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio. De esta manera se considera que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y, en consecuencia, resulta "económicamente sostenible".

C.1.4. Estimación de los Ingresos

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales esta modificación podríamos dividirlos en dos categorías.

- **Ingresos puntuales:** estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.

- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:
 - Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
 - Impuesto de actividades económicas (IAE)
 - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuestos sobre vehículos de tracción mecánica, etc.

C.1.5. Balance

Se considera que los ingresos estimados potenciales son muy superiores a los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

C.1.6. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a Usos Productivos

La presente modificación del PGOU no incrementa la ocupación de suelo, sino que permite generar actividad económica en el municipio sin la pérdida irreversible que conlleva la ocupación de nuevos suelos.

En consecuencia, cabe afirmar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

C.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

C.2.1. Contenido

De acuerdo al artículo 62.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco y al artículo 31.1.e del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la referida Ley 2/2006, de 30 de junio, el contenido del Plan General de Ordenación Urbana, debe contener el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

El referido estudio de viabilidad económico-financiera carece de desarrollo reglamentario ni de precisiones respecto a su contenido, por lo tanto solo puede entenderse como una aproximación a las inversiones que deben desarrollar tanto las administraciones como de propietarios privados con el fin de propiciar el suficiente grado de coordinación, proporcionalidad y capacidad de crecimiento sostenible del municipio tanto en materia de actividades privativas como de las infraestructuras y dotaciones que las deben complementar. Es decir, de lo que se trata fundamentalmente es de complementar las propuestas de ordenación urbanística planteada por este planeamiento, y las de ejecución de las mismas, con el análisis y justificación de una serie de cuestiones relacionadas con sus aspectos económicos, así como con la determinación de las previsiones que en torno a las mismas se estiman necesarias.

Los aspectos que se entiende deben de formar parte de este Estudio de Viabilidad Económico Financiera se centran en un principio en la necesidad de analizar el coste de construcción de la ciudad que se proyecta en el planeamiento, señalando que dicho coste se ha de circunscribir a las nuevas propuestas planteadas, y más en particular a las de carácter estructural. Pero además de esto, el análisis debe de verificar la viabilidad económica de los desarrollos planteados, contemplando los correspondientes coeficientes de ponderación de usos aplicables sobre el suelo urbano. De la misma manera se ha de determinar en la medida que esta aproximación lo permite, las responsabilidades que tendrían los distintos organismos públicos y agentes privados en el desarrollo y ejecución de los desarrollos planteados, así como la estimación de sus costes.

C.2.2. Marco legal

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

C.2.3. Determinación de las actuaciones

La presente modificación puntual no contempla modificación en las actuaciones determinadas por el PGOU, tan solo se incluye un nuevo uso admitido dentro de los ámbitos con calificación pormenorizada de uso predominante b.10 industria común, por lo que se entiende que la viabilidad económico financiera de las mismas se corresponde con la justificada y determinada por el PGOU en su redacción, de lo que se deduce que las actuaciones son viables económicamente.

DOCUMENTO D: PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN

D.1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo al Artículo 3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 3.- Participación ciudadana en la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico

1.- El acuerdo o resolución de inicio de la formulación, revisión o modificación de cualquier figura de ordenación territorial o de ordenación urbanística estructural deberá estar acompañado de un programa de participación en el que se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar el derecho a participar de la ciudadanía y entidades asociativas

[...]

La presente modificación no afecta a la ordenación urbanística estructural por lo que no resulta obligado el aludido Programa de Participación Ciudadana.

D.2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Considerando el ámbito de la presente modificación puntual y el grado de afección de la misma, se ha considerado el cumplimiento de los trámites legales de información pública que serán los siguientes:

- Consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas conforme al artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Información pública conforme al artículo 90.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

D.3. INFORMACIÓN PÚBLICA LEGAL

En referencia al artículo 90.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el presente expediente relativo a la Modificación Puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, será expuesto al público para su conocimiento y posibles alegaciones al mismo.

En referencia a la consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas conforme al artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Servicio de Sostenibilidad Ambiental procederá a realizar las oportunas consultas a organismos, entidades y asociaciones afectadas.

DOCUMENTO E: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Se adjunta **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** dando cumplimiento a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, y el Decreto 46/2020, 24 marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

DOCUMENTO F: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

F.1. ANTECEDENTES Y OBJETO

La Modificación Puntual nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain, se circunscribe al siguiente ámbito y contenido:

El ámbito físico de la presente modificación se circunscribe al suelo industrial correspondiente a la calificación pormenorizada b. Parcelas Industriales y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común".

Esta modificación tiene como objeto la modificación del artículo 1.9 "Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado", del Capítulo 3 "Calificación Pormenorizada" del Título Primero "Calificación del Suelo", para incluir el uso de servicios funerarios y crematorios, dentro de los usos terciarios admitidos en el suelo industrial correspondiente a la calificación pormenorizada b. Parcelas Industriales y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común".

El alcance de la modificación, se limita a incluir en la relación de usos admisibles o autorizados ("compatibles") **un nuevo uso Terciario, de servicios funerarios y crematorios**, manteniendo el uso propiciado ("característico") Industrial de la citada subzona pormenorizada.

Ante dicha circunstancia y habida cuenta que el artículo 18.1 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de mujeres y hombres dispone que:

"Los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionables y de los actos administrativos."

Y que el ARTÍCULO 19.1 de la misma Ley establece que:

"Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad."

El objeto de este informe es el de cumplir lo establecido por dicha normativa, mediante la evaluación del impacto que la solución técnica consignada en el instrumento de planeamiento, a someter a la aprobación inicial del Ayuntamiento de Alegría-Dulantzi, puede generar en la situación de las mujeres y hombres del ámbito que se ordena pormenorizadamente.

Ha de referirse que el espacio territorial afectado por la presente modificación presente un estado adecuado para su utilización en las debidas condiciones de seguridad y de percepción de la misma.

F.2. OBJETIVO, CRITERIOS Y MEDIDAS ADOPTADAS

Dadas las características de la presente modificación, además de garantizar la igualdad de mujeres y hombres, configure un espacio urbano dotado de la suficiente calidad para que sus usuarios no vean condicionada su utilización por circunstancias que les son ajenas, cabe señalar que ámbito correspondiente a la modificación ya se encuentra urbanizado y cuenta con todos los servicios.

No se han previsto por lo tanto criterios rectores de la ordenación existente.

La modificación puntual no interfiere sobre el diseño viario y/o peatonal, limitándose a la inclusión de un nuevo uso admitido en la zona industrial.

F.3. CONCLUSIÓN

Llegados a este extremo, vistos los objetivos perseguidos y los criterios aplicados, cabe concluir en el sentido de afirmar que la modificación puntual, a someter a aprobación, no tiene ninguna afeción sobre el objetivo de garantizar la igualdad de mujeres y hombres y promover su igualdad.

DOCUMENTO G: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

G.1. INTRODUCCIÓN

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 referido a las "Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera", recoge en su punto 7:

"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes".

G.2. INFORME JUSTIFICATIVO

En lo referido a la materia que ocupa la ordenación urbanística municipal, entendemos que lo requerido en el apartado anterior tiene su razón de ser en aquellos planes urbanísticos cuya formulación tenga la entidad suficiente para programar, regular e incidir sobre flujos de crecimiento, ocupación u otros que supongan cambios sustanciales en la población local.

La variación de la población potencialmente proyectada en esta Modificación, aún ante el desconocimiento de su procedencia, no es significativa en referencia a la proporción de euskaldunes o que utilicen euskera en la localidad de Agurain.

Esta modificación que trata de una ordenación pormenorizada para para incluir el uso de servicios funerarios y crematorios, dentro de los usos terciarios admitidos en el suelo industrial correspondiente a la calificación pormenorizada b. Parcelas Industriales y subzona de uso pormenorizado b.10 "Parcelas de industria común", no tiene impacto alguno sobre la normalización del uso del euskera, y por tanto podemos concluir que no procede la evaluación porque no afecta ni directa ni indirectamente respecto de las previsiones de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi.

DOCUMENTO H: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

La regulación en materia de Ruido se encuentra recogida en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

El artículo 2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV recoge:

[....]

5.- No serán consideradas como actividades nuevas aquellas actividades existentes a la entrada en vigor del presente Decreto que realicen cualquier modificación que incorpore nuevos focos emisores acústicos. No obstante, dichos nuevos focos emisores deberán cumplir los valores límite aplicables a actividades conforme a lo establecido en el artículo 51, salvo en actividades en suelo urbano residencial.

La presente modificación no plantea actividades nuevas, nuevos focos emisores acústicos, ni cambios de uso sobre los ya existentes.

El artículo 23 recoge:

1.- Cuando se realicen modificaciones, revisiones o adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones de uso será necesario realizar las oportunas modificaciones de las áreas acústicas. Los usos pormenorizados deberán respetar, de forma genérica, las áreas acústicas definidas en el planeamiento general.

[....]

La presente modificación no contempla modificaciones de uso. Los usos pormenorizados de todo el ámbito se mantienen respecto a la ordenación urbanística existente.

Y el artículo 37 recoge:

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:

[....]

La presente modificación no contempla futuros “desarrollos urbanísticos” respecto a la situación preexistente ni plantea cambios de calificación urbanística.

CONCLUSIÓN

A la vista de las consideraciones anteriores y del alcance de la modificación planteada, se concluye que la presente Modificación Puntual no precisa de “Estudio de Impacto Acústico”.

DOCUMENTO I: RELACIÓN DE PROPIETARIOS

I.1. PROPIEDAD

Conforme al Artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (artículo incluido por el apartado 2 de la disposición adicional novena del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana de R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana):

[....]

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

La presente modificación puntual no produce incremento la edificabilidad ni densidad ni modifica los usos del suelo, ya que el uso principal del suelo en la subzona afectada por la modificación no varía y continua siendo industrial, limitandose a incorporar un nuevo uso terciario en los usos admisibles o complementarios del principal, por lo que no resulta obligado hacer constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.