



**Modificación Puntual Estructural del
Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
Relativa al uso Terciario-Hotelero**

Enero 2020

2018/URBIP00001



INDICE

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	3
1.1 OBJETO	3
1.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN Y REDACTOR DEL DOCUMENTO.....	3
1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	3
1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	4
1.4.1 REGULACIÓN SECTORIAL TURÍSTICA	4
1.4.2 REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	9
1.4.3 REGULACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.....	11
1.4.4 REGULACIÓN DETALLADA DE LOS USOS DEL SUELO DESDE LA ÓPTICA DE LA COMPETENCIA....	12
1.5 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.....	13
1.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORENACIÓN PROPUESTA	15
1.6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	15
1.6.2 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN	17
1.6.3 CARÁCTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	22
1.6.4 MODIFICACIONES A REALIZAR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE	24
1.7 CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS AFECCIONES SECTORIALES:.....	25
1.7.1 LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	25
1.7.2 LEGISLACIÓN DE AGUAS.....	26
1.7.3 LEGISLACIÓN FERROVIARIA.....	28
1.7.4 LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.....	28
1.7.5 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES.....	29
1.8 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN	30
2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	31
3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA	32
4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	33
5 JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO	35
6 ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO	37
7 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	38
7.1 EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ESTE DOCUMENTO.....	38
7.2 INFORME SOBRE LAS CONSULTAS PÚBLICAS PREVIAS	39
8 REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ.....	43



1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO

Esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (en adelante PGOU) tiene por objeto modificar algunos artículos de sus Normas Urbanísticas, a fin de:

- a) Adaptar las Normas Urbanísticas a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- b) Eliminar la prohibición del uso apartamentos turísticos.
- c) Regular los usos viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, en edificios de uso característico residencial.
- d) Regular el uso establecimientos de alojamiento

1.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN Y REDACTOR DEL DOCUMENTO

Esta modificación se redacta a iniciativa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con el artículo 90.1 “Formulación y Tramitación del Plan General” de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (en adelante, LSU).

Su formulación ha sido acordada por sesión ordinaria celebrada por la junta de Gobierno Local del día 2 de febrero de 2018 (BOTHA nº24 del 26/02/2018).

Este documento se redacta por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

1.3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La aprobación del vigente PGOU se llevó a cabo mediante los siguientes Decretos y Acuerdos Forales:

- Decreto Foral 135/2000, del Consejo de Diputados, de 27 de diciembre, que aprueba el expediente de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Publicación en el BOTHA nº 21, correspondiente al lunes 19 de febrero de 2.001.
- Acuerdo Foral 930/2002, del Consejo de Diputados, de 12 de noviembre, que declara la ejecutoriedad del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en las áreas en las que había quedado suspendido por Decreto Foral del Consejo



de Diputados 135/2000, de 27 de diciembre, y señala los aspectos que deben ser objeto de corrección. Publicación en el BOTHA nº 135, correspondiente al miércoles 27 de noviembre de 2.002.

- Acuerdo Foral 143/2003, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en el Acuerdo del Consejo de Diputados número 930/2000, de 12 de noviembre, de declaración de ejecutoriedad del expediente de Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Publicación en el BOTHA nº 37, correspondiente al lunes 31 de marzo de 2.003.
- Acuerdo Foral 1212/2005, del Consejo de Diputados, de 28 de diciembre, que aprueba el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en lo referente al suelo residencial de las Entidades Locales Menores del municipio. Publicación en el BOTHA nº 7, correspondiente al miércoles 18 de enero de 2.006.

El PGOU ha sido objeto de varias revisiones parciales y de numerosas modificaciones puntuales que han entrado en vigor una vez aprobadas definitivamente y publicadas en el BOTHA. Entre ellas tiene relevancia en este documento, la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativa a la regulación de uso hotelero aprobada el 27 de junio del 2008 (BOTHA nº82 de 18 de julio del 2008), en la que se prohibían los apartamentos turísticos y similares en todo Vitoria-Gasteiz.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1.4.1 REGULACIÓN SECTORIAL TURÍSTICA

La Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, clasifica las empresas turísticas de alojamiento del siguiente modo:

TÍTULO V: LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

CAPÍTULO III: LAS EMPRESAS TURÍSTICAS DE ALOJAMIENTO

Artículo 36.– Clasificación de las empresas turísticas de alojamiento.

1. *Las empresas turísticas de alojamiento se clasifican, según su objeto de explotación, en:*
 - a) *Establecimientos de alojamiento.*
 - b) *Viviendas para uso turístico.*
 - c) *Habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.*
- (...)

SECCIÓN 1.ª: ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO: DISPOSICIONES GENERALES COMUNES

Artículo 38.– Tipos de establecimientos de alojamiento.

1. *Los establecimientos de alojamiento se clasifican según los siguientes tipos:*



- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Apartamentos turísticos.
- c) Campings.
- d) Agroturismos y casas rurales.
- e) Albergues.
- f) Otros tipos de establecimientos que se determinen reglamentariamente.

(...)

SECCIÓN 2.ª LOS ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

Artículo 43.– Clasificación.

1. Los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos:
 - a) Grupo de hoteles.
 - b) Grupo de pensiones.
2. Los establecimientos del grupo de hoteles se clasifican en las modalidades siguientes:
 - a) Hoteles.
 - b) Hoteles-apartamento.

(...)

5. Las pensiones son establecimientos hoteleros que prestan el servicio de alojamiento en habitaciones que, por la dimensión o las características del establecimiento o por la tipología de los servicios, no reúnen los servicios o requisitos exigidos a los hoteles y a los hoteles-apartamento. Se incluyen en este grupo los llamados hostales, «house», hospedaje y ostatu.

(...)

Así mismo, dispone que las viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico son empresas turísticas de alojamiento, perfilando el concepto legal de estas figuras en los artículos 53 y 54.

SECCIÓN 8.ª: LAS VIVIENDAS PARA USO TURÍSTICO Y EL ALOJAMIENTO EN HABITACIONES DE VIVIENDAS PARTICULARES PARA USO TURÍSTICO

Artículo 53. Las viviendas para uso turístico: concepto y ámbito de aplicación.

1. Son viviendas para uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

En el caso de que se ceda para uso turístico una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable y deberá estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad.

Se incluyen de manera no exhaustiva ni limitativa los siguientes tipos de inmuebles:



- Las viviendas independientes que se encuentran en edificios plurifamiliares o adosados, sometidos al régimen de propiedad horizontal.
- Las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.
- Las construcciones prefabricadas o similares de carácter fijo.

Se incluyen dentro de estas viviendas los apartamentos particulares, los llamados estudios, los pisos, las denominadas villas y los chalets.

2. *Las viviendas para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación.*
3. *En este caso, se incluyen dentro de los canales de oferta turística que se definen en el artículo 2.n) de esta ley las empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, como alojamientos de corta duración, así como las ofertadas para uso vacacional, por agentes o empresas intermediarias del mercado inmobiliario.*
4. *Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las viviendas que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.*
5. *Se entenderá que hay actividad de arrendamiento de viviendas para uso turístico cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos.*
6. *No se podrán arrendar viviendas sin haber presentado previamente la declaración responsable de inicio de actividad turística ante la Administración turística de Euskadi. La contratación o explotación de viviendas sin dicha declaración tendrá la consideración de clandestina a los efectos de esta ley.*
7. *Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de viviendas en cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año.*
8. *Reglamentariamente se determinará la capacidad máxima de las viviendas para uso turístico, sin que en ningún caso puedan admitirse más personas alojadas que las determinadas según los ratios definidos en el artículo 62.2 de la Ley vasca 3/2015, de Vivienda, o normativa que la sustituya, incluyendo en dicho ratio tanto los residentes como los usuarios turísticos.*

Asimismo, reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las viviendas para uso turístico, así como sus distintivos.

9. *El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las viviendas para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad, cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura de la vivienda o del inmueble en el que se sitúa.*



10. *Las viviendas de uso turístico deben disponer de licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad.*
11. *Las viviendas para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su categorización y registro.*

Artículo 54. El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

1. *A fin de garantizar su debida promoción, la coordinación de su oferta y los derechos de las personas usuarias, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares mediante precio, ofrecido por motivos vacacionales o turísticos, estará sometido a la obligación de presentar, ante la Administración turística de Euskadi, una declaración responsable indicando su dedicación al tráfico turístico, derivándose de su incumplimiento las mismas consecuencias que las indicadas en el artículo 53.6.*

Se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular.

Se incluyen dentro de este tipo de alojamiento los denominados «bed and breakfast» y los «bed and brekky», entre otros.

2. *Los viviendas particulares en las que se comercialicen habitaciones para uso turístico deberán cumplir con los requisitos en materia de infraestructuras, urbanismo, construcción y edificación, de seguridad, los relativos al medio ambiente, sanidad y consumo, higiene y salud laboral en cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales, así como, en su caso, los exigidos por otra normativa que resulte de aplicación.*
3. *Una misma persona titular no podrá, en ningún caso, ofertar o comercializar habitaciones en más de una vivienda, en cuyo caso estos últimos alojamientos serán considerados como otros tipos de establecimientos.*

Reglamentariamente se establecerá el número máximo de plazas que podrán ofertarse en una misma vivienda. Si se supera la oferta del número de plazas turísticas permitidas, el alojamiento será considerado como un establecimiento hotelero, debiendo cumplir todos los requisitos y obligaciones exigidas a este tipo de establecimientos.

4. *Quedan fuera del ámbito de aplicación de esta ley las habitaciones que se arrienden según lo establecido en la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o normativa que la sustituya.*
5. *En el caso de que se ceda para uso turístico habitaciones en una vivienda arrendada, será la persona arrendataria quien deberá presentar la declaración responsable. Asimismo tendrá la obligación de comunicar a la persona arrendadora la realización de la actividad.*
6. *Se entenderá que hay comercialización de habitaciones en viviendas particulares cuando no se pueda acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación de arrendamientos urbanos.*
7. *Se presumirá habitualidad cuando se realice publicidad o comercialización de habitaciones por cualquier tipo de soporte, medio o canal de oferta turística o cuando se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año.*



8. *Reglamentariamente se desarrollarán el régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones que deben cumplir las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, así como sus distintivos.*
9. *Las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico se deberán conservar en perfecto estado, manteniendo los requisitos exigidos para su registro.*
10. *El órgano del Gobierno Vasco competente en materia de turismo, previo informe técnico, podrá dispensar a las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad cuando la adaptación no se pueda realizar debido a dificultades derivadas de la propia estructura del establecimiento o edificación».*

Previamente a la ley, ya se aprobaron varios decretos que regulaban los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento:

- Decreto 102/2001, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros (corrección de errores BOPV nº119 de 22/06/2001). Se modifica por el Decreto 6/2015, de 27 de enero, de segunda modificación del Decreto por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros, y de tercera modificación del Decreto por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Empresas Turísticas del País Vasco (BOPV nº30 de 30/02/2015)
- Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos (BOPV nº94 de 17/05/2013)
- Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural (BOPV nº94, 17/05/2013)
- Decreto 200/2013, de 9 de julio, de ordenación de los albergues turísticos (BOPV nº144 de 30/07/2013)
- Decreto 296/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad autónoma de Euskadi (BOPV nº170 de 06/09/2013 y corrección de errores BOPV nº129, 10/07/2015)

Y en desarrollo a la ley se ha aprobado:

- Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (BOPV nº143 de 26/07/2018 y corrección de errores BOPV nº207 de 26/10/2018).



1.4.2 REGULACIÓN URBANÍSTICA

La competencia exclusiva en materia de turismo de Euskadi, de acuerdo con el Estatuto de Autonomía, concurre con las competencias propias del Municipio en materia urbanística – planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística–, según los artículos 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 17.1.9) de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En este sentido, resulta clarificador la Sentencia 513/2013 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 17 de abril de 2013 (rec. 918/2011) cuando señala: *«en la regulación de usos, la norma urbanística y el plan desplaza cualquier regulación estatal, pues la Administración del estado no puede, por ser competencia de naturaleza urbanística de la Comunidad de Madrid. Sin perjuicio de ello hemos de indicar que la normativa es concurrente, de forma que en primer lugar habrá de cumplirse con la normativa urbanística y concurrentemente con la normativa existente (o inexistente en materia sectorial) en este caso en materia turística».*

El artículo 2.1 de la LSU define el urbanismo como *«(...) una función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de: a) La utilización o el uso del suelo; b) La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación; c) La construcción y la edificación; y d) El uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones».* Así, el urbanismo se concibe como una función necesaria y conveniente.

El artículo 53.1 de la LSU dispone que la ordenación urbanística estructural comprenderá, con carácter general, entre otras determinaciones: (i) la clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado; y (ii) la calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.

Por su parte, el artículo 53.2 establece que la ordenación urbanística estructural comprenderá, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, entre otras determinaciones, además, la fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.



Como consecuencia del ejercicio de estas funciones se imponen ciertas restricciones o limitaciones a la implantación de determinadas actividades. Por ejemplo, mediante instrumentos urbanísticos se impide la implantación de determinados tipos de industria en el centro de un núcleo urbano.

La regulación del uso empresas turísticas de alojamiento de forma detallada constituye, desde un punto de vista material, el objeto de la presente modificación.

La regulación de los usos se efectúa de la siguiente manera en el vigente PGOU: en primer lugar, se definen las diferentes tipologías de usos (Normas Particulares de los Usos). Y adicionalmente, se divide el municipio en diversas zonas (Ordenanzas de la Edificación y de los Usos). En base a ambos parámetros (tipologías de usos y ordenanzas) se regula la presencia de cada una de estas actividades en las diferentes zonas (Cuadros de Compatibilidad de Usos en cada una de las ordenanzas reguladoras). Finalmente, la compatibilidad de los distintos usos se establece en función de su localización en cada una de las plantas (Situaciones) de las edificaciones con uso característico distinto (Categoría I) o en edificios completos en las distintas tipologías de parcelas (Situaciones) con calificación pormenorizada distinta (Categoría II), supeditados al cumplimiento de determinadas condiciones.

Únicamente queda sin regular la zona del Casco Medieval, debido a que el PGOU, remite la regulación de usos de esa zona (OR-01 Casco Medieval) al Plan Especial de rehabilitación Integrada del Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, en adelante "PERI-1". Es por ello, que para poder ordenar con coherencia y de forma unificada todo el término municipal, se ha considerado más adecuado tramitar una modificación del PERI-1 conjuntamente con la presente modificación del PGOU.



1.4.3 REGULACIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico se engloban dentro del uso terciario-hotelerero (artículo 5.03.16 del PGOU), puesto que proporcionan alojamiento ocasional y transitorio: son alojamientos onerosos por días.

No cabe la asimilación de considerarlos englobados dentro del uso residencial puesto que el uso residencial queda definido en el PGOU como *“el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas”* (Art. 5.03.01) y tal y como se establece en la Sentencia nº 292/2019 del TSJ de País Vasco, de 11 de junio del 2019, es un *“concepto en el que no tiene encaje el uso de las Viviendas para uso turístico... definición que se halla en concordancia con la que de ellas da el art. 53.1 de la Ley de Turismo de Euskadi, según la cual, son viviendas para uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.”*

Además, la normativa urbanística prevalece sobre la sectorial a efectos de determinar ante qué tipo de uso urbanístico nos encontramos. Así lo indica la Sentencia nº 513/2013 del TSJ de Madrid, de 17 de abril de 2013, que tras exponer la normativa urbanística en Madrid, señala como la estabilidad y permanencia son condiciones *sine qua non* para que pueda calificarse el uso como residencial. A esa estabilidad y permanencia se contraponen la transitoriedad y ocasionalidad propia del uso turístico.

Destinar una vivienda a vivienda para uso turístico o a alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico comporta, por tanto, un cambio de uso: del uso de vivienda al uso terciario-hotelerero; y, en consecuencia, el cambio de uso solo será posible si se respetan las limitaciones establecidas en el PGOU para implantar el uso hotelero en las edificaciones residenciales.

El vigente PGOU establece que:

- Se interpreta que se prohíben las viviendas para uso turístico, puesto que o no es uno de los usos definidos entre los permisibles o los asimila a los apartamentos turísticos y similares están prohibidos por el art. 5.03.16 del PGOU, y aquellos se



asemejan más a estos que a los hoteles, pensiones y albergues, al estar integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño o aseo, salón-comedor y cocina.

- Por asimilación, en los edificios de uso característico residencial colectivo, con carácter general, se autoriza el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en planta primera y pisos siempre que estén relacionadas con el domicilio permanente del titular y no ocupen más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles.
- En cuanto a los establecimientos de alojamiento, el PGOU regula únicamente los establecimientos hoteleros y prohíbe expresamente los apartamentos turísticos. Así, por asimilación, los albergues no pueden albergar habitaciones en planta baja en edificios cuyo uso característico es el residencial. No se regula expresamente el uso de los agroturismos y casas rurales, si bien se ha asimilado al de los establecimientos hoteleros.

1.4.4 REGULACIÓN DETALLADA DE LOS USOS DEL SUELO DESDE LA ÓPTICA DE LA COMPETENCIA

La regulación de los usos del suelo incide directamente en la libertad de empresa (art. 38 CE). Ahora bien, éste no es un derecho incondicional. El Tribunal Constitucional, entre otros, ya en su sentencia nº. 227/93, de 9 de julio, consideró que *«la libertad de empresa, en definitiva, no ampara entre sus contenidos -ni en nuestro ordenamiento ni en otros parecidos- un derecho incondicionado a la libre instalación de cualquier establecimiento comercial en cualquier espacio (...).»*

Desde la perspectiva del derecho comunitario esta regulación de los usos podría incidir en el derecho a la libertad de establecimiento regulado en los artículos 49 y ss. del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (en adelante, TFUE) y el derecho a la libre prestación de servicios contemplado en los artículos 56 y ss. del TFUE. La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (en adelante, Directiva de Servicios) ha especificado los requisitos para limitar este derecho que se ha transpuesto al Ordenamiento Jurídico Español mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (en adelante, Ley 17/2009).

El Considerando Noveno de la Directiva de Servicios establece:

«La presente Directiva sólo se aplica a los requisitos que afectan el acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Así, no se aplica a requisitos tales como normas de



tránsito rodado, normas relativas a la ordenación del territorio, urbanismo (...)». (el subrayado no consta en el original)

Sin embargo, el propio Manual sobre la Transposición de la Directiva de Servicios (punto 2.3.2) precisa que:

«Por supuesto, el simple hecho de que se atribuya a tales normas la denominación específica, por ejemplo, como normas urbanísticas, o que los requisitos se formulen de manera general, es decir, que no se dirijan específicamente a los prestadores de servicios, no es suficiente para excluirlas del ámbito de la Directiva de servicios.

De hecho, se tiene que evaluar el efecto real de los requisitos en cuestión para determinar si son de carácter general o no. Así, al invertir la Directiva, los Estados miembros tendrán que tener en cuenta que las «normas urbanísticas» o las «ordenanzas de construcción» pueden contener requisitos que regulan de manera específica actividades de servicios y que, por lo tanto, están cubiertos por la Directiva de Servicios. Por ejemplo, las disposiciones sobre la superficie máxima de ciertos establecimientos comerciales, aunque figuren en las normas urbanísticas generales, están comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva de Servicios y, en consecuencia, tienen que atenerse a aquello previsto en el capítulo sobre la libertad de establecimiento de ésta.» (el subrayado no consta en el original).

Por consiguiente, hay que evaluar el contenido de la norma y no basta su examen formal para determinar la aplicabilidad o no de la Directiva de Servicios que, al igual que su transposición al ordenamiento jurídico español, puede resultar de aplicación a la regulación detallada de los usos, que debe respetar los principios de necesidad, proporcionalidad y mínima distorsión.

La actividad de viviendas para uso turístico y de habitaciones en viviendas particulares para uso turístico genera externalidades negativas que puede justificar algunas restricciones siempre y cuando se respeten los criterios de necesidad, proporcionalidad y mínima distorsión. Se trata de encontrar los mecanismos regulatorios que permitan encontrar el equilibrio entre, por una parte, el respeto a la libertad de empresa y la competencia, y por otra, la reducción o control de la externalidades negativas derivadas de esta actividad. Se justifica el respeto de los citados principios en el apartado relativo a la adecuación a los principios de buena regulación.

1.5 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Se han barajado las siguientes alternativas:

- **Alternativa 0: No hacer la Modificación Puntual del PGOU.** La opción de no modificar el PGOU supone, tal y como se ha explicado, prohibir los apartamentos turísticos y las



viviendas para uso turístico, así como condicionar la superficie de las viviendas particulares destinada a habitaciones para uso turístico. Estas limitaciones se consideradas desproporcionadas, restrictivas, innecesarias e injustificadas.

- **Alternativa 1: Zonificación de la ciudad en áreas en donde la implantación de este uso recibe un tratamiento diferenciado.** En la ciudad de Vitoria-Gasteiz no existen zonas que se encuentren saturadas, de forma que sea necesario buscar un mayor equilibrio en la implantación de las viviendas de uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.
- **Alternativa 2: Limitar el número de viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en las edificaciones residenciales.** Esta opción exige la creación de un Censo de Viviendas Turísticas debidamente actualizado, con el objetivo de facilitar una mejor constatación de la capacidad de crecimiento por edificio residencial, cuando se presente una declaración responsable ante la administración turística. Igualmente, esta alternativa puede provocar la especulación con citadas declaraciones responsables, para asegurarse la posibilidad de desarrollar la actividad y encarecer el precio de las viviendas.
- **Alternativa 3: Condicionar el emplazamiento de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en las edificaciones residenciales.** Se permiten las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial, al objeto de minimizar las interferencias con los demás residentes y asegurando el uso característico residencial de la parcela. Esta es la opción seleccionada en esta modificación del PGOU.
- **Alternativa 4: Asimilar las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico al uso residencial.** Se considera vivienda particular el lugar de residencia efectiva de la persona titular (art. 54.1 LT). El alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico solo puede realizarse cuando la persona titular de la actividad alojativa tenga su residencia efectiva en aquélla. A estos efectos, dicha persona titular deberá estar empadronada en la vivienda y vivir efectivamente en la misma, debiendo permanecer el requisito mientras no haya comunicado el cese de la actividad a la Administración Turística (art. 3.2 del proyecto de Decreto de viviendas y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico). La experiencia demuestra que la exigencia de que la persona titular esté empadronada en la vivienda no garantiza su residencia efectiva en la misma, por lo que se considera que esta opción podría perjudicar la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de las viviendas en los términos establecidos en la ordenación urbanística, etc. a fin de garantizar el derecho a la intimidad y al descanso de la vecindad.
- **Alternativa 5: Asimilar las viviendas para uso turístico al uso residencial.** Esta opción implica controlar efectivamente el ejercicio de la actividad y, en caso de no cumplirse régimen de funcionamiento y los requisitos y condiciones establecidos, sancionar de manera disuasoria. Esta alternativa es la mejor desde el punto de vista de la competencia, pero también podría perjudicar la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de las viviendas en los términos establecidos en la ordenación urbanística, etc. a fin de garantizar el derecho a la intimidad y al descanso de la vecindad. Además, implicaría ampliar la definición del uso residencial.



Todas estas alternativas, salvo la Alternativa 0, llevan aparejadas la eliminación de la prohibición de implantación de apartamentos turísticos actual.

1.6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.6.1 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, al regular los usos urbanísticos está ejerciendo las facultades que la legislación de régimen local y urbanística le otorgan para establecer su modelo de ordenación para el municipio, por supuesto, al servicio del interés general, y salvaguardando el desarrollo equilibrado y mezcla de usos en relación a las necesidades y evolución de la población y las actividades.

La discriminación de usos de suelo y su restricción y localización mediante las herramientas de planificación urbanística ha respondido tradicionalmente al criterio de dissociar el ejercicio de las actividades económicas (las industriales, comerciales y terciarias y las equipamentales privadas, incluidas las turísticas) respecto del uso residencial y sus necesidades dotacionales propias (espacios verdes, centros educativos, sanitarios y deportivos y otros equipamientos públicos).

La regulación de los usos que realiza el Plan General y todas las modificaciones aprobadas o por aprobar, como la presente, se realizan de conformidad con los principios que caracterizan y definen la normativa urbanística y el planeamiento municipal (la planificación detallada del suelo mediante la técnica de la clasificación y la ordenación de usos mediante la técnica de la calificación), técnicas en sí mismas de naturaleza intervencionista, en cuanto que, *per se* y con carácter general, imponen reglas de uso –para todos los usos- y con ello limitaciones o restricciones para la ubicación y el ejercicio de las actividades que regula y ordena.

En concreto y por lo que a esta modificación normativa afecta, el Plan General vigente distingue un uso pomenorizado hotelero dentro del uso global terciario (Salvo en la OR-1 donde el PERI-1 independiza el uso hotelero del terciario). Atendiendo al modelo turístico clásico o tradicional del alojamiento, fundamentalmente en hoteles, hostales, pensiones y similares, y principalmente en edificios completos o en edificios compartidos con comunicación vertical independiente.

Por otro lado, se modificó el Plan General para la prohibir la figura de los apartamentos turísticos o similares para evitar un uso residencial encubierto (en sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 27 de junio de 2008 se aprobó definitivamente la Modificación puntual



del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria- Gasteiz relativa a la regulación del uso hotelero y se publicó en el BOTHA nº 82, correspondiente al viernes 18 de julio de 2008).

Lo cierto es que el cambio de uso y funcionalidad de los espacios en edificios de viviendas que en principio cubren la necesidad de alojamiento estable residencial de la población local y pasan a cubrir también el uso de alojamiento turístico, puede provocar disfuncionalidades y problemas de convivencia de usos y vecinales dentro de un mismo edificio o entorno, por no hablar de otras consecuencias, como se han observado en otras ciudades con un perfil más turístico, de encarecimiento y escasez de vivienda para uso residencial local en ciertas zonas de la ciudad, limitando de facto el ejercicio del derecho a la vivienda en suelos calificados como residenciales con la paulatina y creciente implantación del uso de alojamiento turístico, cuyos requisitos dotacionales son diferentes del uso residencial.

Por todo lo expuesto, la modificación del Plan General que se propone es necesaria para ajustar y acomodar la normativa urbanística a la nueva normativa sectorial de Turismo, y en concreto a la nueva tipología de alojamientos turísticos; y oportuna debido al creciente interés que despierta la implantación de nuevos usos de alojamiento turístico ante el mayor peso de la actividad turística en nuestro municipio.

La modificación se limita a autorizar los apartamentos turísticos en la mismas condiciones en las que se permiten el resto de establecimientos de alojamiento como los hoteleros (es decir, en edificios completos o en edificios compartido con comunicación vertical independiente), y a limitar el emplazamiento de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en viviendas en edificaciones residenciales a la primera planta de uso residencial.

La adaptación del Plan General busca el equilibrio entre las nuevas situaciones o modalidades de alojamiento turístico que introduce la LT cuando se desarrollan en edificaciones residenciales. Evita o reduce al mínimo los posibles conflictos de convivencia entre el uso de alojamiento turístico y el resto de usos –especialmente con el residencial–. Y al mismo tiempo, se garantiza el equilibrio entre los operadores económicos de las diferentes categorías de Empresas de Alojamiento turístico y el derecho a ejercer su actividad –en cuanto que con carácter general no se imposibilita su implantación en suelos o edificios de uso principal residencial, terciario o



productivo-, y se preservan los suelos y edificios residenciales para que desarrollen el uso residencial de vivienda por parte de sus habitantes, manteniendo aquellas medidas o regulación de usos vigentes a fecha de hoy que minimizan las externalidades negativas que la extensión indiscriminada del mercado de alojamientos turísticos podría generar en las comunidades y en ciertas zonas de la ciudad (molestias, ruidos, problemas de seguridad y convivencia, entre otros). Desde otra perspectiva, se garantiza la convivencia entre la vecindad y el turismo.

1.6.2 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE BUENA REGULACIÓN

El artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), establece los principios de buena regulación. En particular, dispone que *«En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios»*.

A continuación se pasa a desarrollar los principios de buena regulación y se analiza la adecuación de la presente modificación a los mismos.

Según el artículo 129.2 de la LPAC, *«En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución»*.

El principio de necesidad va ganando enteros en el moderno Derecho Público, íntimamente relacionado con el principio de eficacia, tiene su antecedente más famoso en la Ley de Contratos del Sector Público, cuando señala: *«Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales»* (artículo 28.1 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público).



Esta modificación se adecua a unos objetivos de interés general, como son los de regular la convivencia entre los usos turístico y residencial.

El artículo 129.3 de la LPAC alude respecto al principio de proporcionalidad: *«En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios».*

En la misma línea, el artículo 4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el que se plasman los principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad, señala que *«Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias».*

El principio de proporcionalidad es otro principio famoso en nuestro derecho público moderno, que incide prácticamente en todas las ramas del Derecho, siendo conocido mayormente por su significado en la rama Penal. En orden a la redacción de normas, tiene sin duda un punto relacionado con el principio de necesidad, con el de coherencia, pero sobre todo con el que es su significado habitual, en el sentido de que el régimen jurídico que se establezca siempre debe ser el menos gravoso para los interesados.

La modificación también respeta el principio de proporcionalidad pues busca un equilibrio de todos los intereses en presencia al regular las condiciones de emplazamiento de las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso característico residencial: la protección del medio ambiente, el derecho de descanso de los vecinos de la ciudad, la necesidad de preservar el uso urbanístico residencial de vivienda en los términos establecidos en la ordenación urbanística, asegurarse la no afección a los servicios urbanos públicos existentes, el interés en la dinamización económica y social del conjunto de la ciudad, la evasión de procesos de gentrificación en determinadas áreas, etc.



Según el artículo 129.4 de la LPAC, *«A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas».*

El principio de seguridad jurídica es un principio capital, de alto rango –aparece nada menos que en el Título Preliminar de la Constitución (art. 9.3) –, y de alguna manera polisémico, pero todos los significados que se puede entender nos quedaremos ahora mismo con la necesidad de claridad, ante conceptos indeterminados, lo cual evidentemente resta seguridad jurídica.

Esta modificación condiciona con claridad la ubicación de las viviendas para uso turístico y del alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios colectivos de uso pormenorizado residencial, fijando que únicamente se permitirán en una sola planta, que será la más baja de las destinadas al uso de vivienda. En cualquier caso, según datos obtenidos en septiembre del 2019, de las 115.932 viviendas, se posibilitaría desarrollar el uso de viviendas para uso turístico y el de alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en 18.697 viviendas, que es el 16,13% del total de las viviendas de Vitoria-Gasteiz. Numero que se estima suficiente teniendo en cuenta que a fecha de 01 de enero del 2020 hay registradas por el órgano turístico del Gobierno Vasco 45 viviendas para uso turístico y 16 alojamientos en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

La LPAC, en su artículo 129.5, establece que *«En aplicación del principio de transparencia, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y los documentos propios de su proceso de elaboración, en los términos establecidos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos; y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas».*

En este sentido y en base lo dispuesto en el apartado relativo al Programa de Participación Ciudadana, en el proceso de elaboración, tramitación y aprobación de esta modificación se llevarán a cabo: por un lado, una consulta pública acerca del presente documento, a través del portal web del Ayuntamiento, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las



organizaciones más representativas potencialmente afectados; y por otro, una sesión explicativa abierta al público del documento que se apruebe inicialmente.

Por último, la LPAC, en su artículo 129.6, dispone que *«En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos»*.

La presente modificación, aparte del emplazamiento, no establece ningún otro tipo de requisito y condición que deban cumplir las viviendas y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en edificios residenciales, remitiéndose a lo establecido en la legislación sectorial.

En resumen, la presente modificación aborda la regulación del emplazamiento del alojamiento en viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, partiendo de la libertad de establecimiento, con la finalidad de garantizar, igualmente, el principio de legalidad y la debida ponderación de todos los intereses afectados. En tal sentido, la modificación elimina la prohibición de implantación de apartamentos turísticos y condiciona con claridad la ubicación de las viviendas para uso turístico y del alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial colectivo, fijando que únicamente se permitirán en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial, a fin de garantizar que el uso turístico siempre se desarrolle por debajo del residencial. La modificación renuncia a establecer cualquier otro tipo de requisito y condición que deben cumplir las viviendas y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico. Por todo ello se respetan los principios de necesidad y proporcionalidad sin imponer restricciones injustificadas de entrada al mercado, pero sin olvidar que el alojamiento turístico se desarrolla en un entorno residencial, en el que se hace necesario garantizar la normal convivencia vecinal y el derecho de las personas a disfrutar de su vivienda sin especiales perturbaciones.

Por otro lado, como se ha indicado anteriormente, en vigente PGOU no regula expresamente las viviendas para uso turístico y el servicio de Planeamiento y ejecución de la ordenación urbanística del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz asimila ese uso al de los apartamentos turísticos o similares y por tanto los entiende prohibidos en todo el termino municipal. Sin embargo, dicha interpretación puede ser discutible al no definirse expresamente la figura de las viviendas para uso turístico. Así, es posible que la propiedad de las viviendas para uso turístico que han realizado la declaración responsable ante la administración turística de Euskadi, hayan podido interpretar que al no estar



expresamente reguladas, se asimilan al uso de viviendas y por tanto entender que están permitidas.

Sin embargo esa segunda interpretación no puede darse por válida. El vigente PGOU regula el uso residencial como *“el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas”* (Art. 5.03.01) y tal y como se establece en la Sentencia nº 292/2019 del TSJ de País Vasco de 11 de junio del 2019, es un *“concepto en el que no tiene encaje el uso de las Viviendas para uso turístico... definición que se halla en concordancia con la que de ellas da el art. 53.1 de la Ley de Turismo de Euskadi, según la cual, son viviendas para uso turístico las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.”*

A pesar de ello, como algunas de esas viviendas no cumplen con la nueva ordenación propuesta, para evitar su cierre, se establece la situación de disconformidad que permita que puedan continuar con la actividad, ya que al ser pocas y como no existe mas de una vivienda por escalera (salvo un caso de 2 viviendas), durante el periodo que se mantengan las actividades no peligra la normal convivencia vecinal y el derecho de las personas a disfrutar de su vivienda sin especiales perturbaciones.

Consecuentemente, en esta modificación concurren razones justificadas de interés general –la protección del entorno urbano a través de la ordenación urbanística del suelo-, en los términos a que se refiere la Directiva 2006/123/CE del Parlamento europeo y del Consejo, conocida como Directiva de Servicios, y las Leyes 17/2009, sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio y 20/2013, de garantía de unidad del mercado.



1.6.3 CARÁCTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La finalidad del objeto de esta modificación es:

a) Adaptar las Normas Urbanísticas del PGOU a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

Se modifica el artículo 5.03.16.3 del PGOU, que recoge la definición del uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias), con el objeto de incluir todos los usos establecidos en dicha ley: establecimientos de alojamiento (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, campings, agroturismos y casas rurales, albergues, etc), viviendas para uso turístico y alojamientos en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

b) Eliminar la prohibición del uso apartamentos turísticos.

- Se modifica el artículo 5.03.16.3, para recoger, entre los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento, los apartamentos turísticos, que se regulan en los artículos 44 y 45 de la LT.
- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial, a fin de permitir los apartamentos turísticos en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros.
- En la misma línea, la modificación puntual del **PERI-1** que se esta tramitando al mismo tiempo que este documento, modifica el artículo 69.3.4. del PERI-1 para permitir los apartamentos turísticos en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros.

c) Regular los usos viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, en edificios de uso característico residencial.

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial, a fin de permitir en edificios de uso característico residencial (Categoría I) las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, condicionado a que se ubiquen en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial.

En el caso de las viviendas que no cumplan con ese requisito pero que antes del 26 de febrero del 2018 cumplieran los requisitos establecidos en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de turismo, incluida la presentación de la declaración responsable ante la administración turística de Euskadi, se posibilita mantener su actividad en situación de disconformidad con el planeamiento, siendo tolerado el uso mientras se mantenga la actividad.

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial desarrollado en vivienda unifamiliar (OR-9 y OR-10), a fin de permitir las viviendas para uso



turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico en las entidades locales menores en las mismas condiciones que las casa rurales y agroturismos, las cuales se asemejan en cuanto a demanda de infraestructuras.

En el caso de las viviendas que antes del 26 de febrero del 2018 cumplieran los requisitos establecidos en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de turismo, incluida la presentación de la declaración responsable ante la administración turística de Euskadi, se posibilita mantener su actividad en situación de disconformidad con el planeamiento, siendo tolerado el uso mientras se mantenga la actividad.

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Normas Particulares del Uso Terciario del artículo 5.03.22, que regulan las condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario, para prohibir las viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico.

En la misma línea, la modificación puntual del **PERI-1** que se esta tramitando al mismo tiempo que este documento, modifica el artículo 69.3.4. para permitir las viviendas para uso turístico y las habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, condicionado a que se ubiquen en una sola planta, que será la más baja de las destinadas al uso residencial.

d) Regular el uso establecimientos de alojamiento

- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Normas Particulares del Uso Terciario del artículo 5.03.22, que regulan las condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario, para que en aquellas parcelas que se permitía el uso terciario-hoteler, se permitan todos los usos de establecimientos de alojamiento salvo los campings y agroturismos y casas rurales.
- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial (OR-2, OR-3, OR-4, OR-5, OR-7 y OR-8), a fin de permitir en edificios de uso característico residencial (Categoría I) los establecimientos de alojamiento (salvo los campings y agroturismos y casas rurales), condicionado a que cuenten con acceso y núcleo de comunicación independiente. Se permite a su vez que los albergues puedan disponer de habitaciones en plantas bajas.
Permitir en parcelas calificadas pormenorizadamente como residenciales (Categoría II) edificios destinados en su totalidad a establecimientos de alojamiento (salvo los campings y agroturismos y casas rurales).
- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas de la Edificación y Usos cuyo uso característico es el residencial desarrollado en vivienda unifamiliar en las entidades locales menores (OR-9 y OR-10), a fin de permitir los establecimientos de alojamiento definidos en el Decreto 199/2013.
- Se modifican los cuadros de compatibilidad de usos de las Ordenanzas industriales (OR-11 y OR-13) a fin de permitir únicamente los establecimientos hoteleros.

En la misma línea, la modificación puntual del **PERI-1** que se esta tramitando al mismo tiempo que este documento, modifica el artículo 69.3.4 para autorizar los



establecimientos de alojamiento (salvo los campings y los agroturismos y casas rurales) en todos los edificios del ámbito del PERI, siempre que cuenten con acceso independiente desde la vía pública, y comunicaciones verticales independientes a los del uso residencial, con los que pudiera coexistir, excepto en edificios catalogados de Protección Especial (ECM-EPE), y en casos justificados, por imposibilidad técnica, en los de Protección Media (ECE-EPM).

1.6.4 MODIFICACIONES A REALIZAR EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

La consecución de esos objetivos supone la modificación de los siguientes artículos de las normas urbanísticas del **PGOU**:

- Artículo 5.03.16. Clasificación y definición de los usos pormenorizados [dentro del uso global terciario]
- Artículo 5.03.22 Usos en Categoría I, Categoría II y Categoría III [Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario]
- Artículo 6.02.10 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-2 PRIMER ENSANCHE SIGLO XIX]
- Artículo 6.03.10 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-3 SEGUNDO ENSANCHE]
- Artículo 6.04.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-4 EDIFICACIÓN ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA]
- Artículo 6.05.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-5 EDIFICACIÓN ABIERTA EN PARCELA INDEPENDIENTE]
- Artículo 6.07.08 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA]
- Artículo 6.08.08 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-8 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA]
- Artículo 6.09.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-9 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA]
- Artículo 6.10.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-10 ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN]
- Artículo 6.11.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-11 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA]
- Artículo 6.13.07 Condiciones de uso y compatibilidad [Ordenanza OR-13 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL DE BORDE VIARIO ARTERIAL]



1.7 CONDICIONANTES DERIVADOS DE LAS AFECCIONES SECTORIALES:

1.7.1 LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

El término municipal de Vitoria-Gasteiz y por tanto el ámbito de aplicación de esta modificación se ve afectado por las siguientes áreas de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria:

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica
- Servidumbres de la operación de aeronaves
- Servidumbres acústicas del aeropuerto

Las servidumbres de aeródromo tratan de asegurar que sus operaciones, básicamente las salidas y llegadas, se ejecuten en adecuadas condiciones de seguridad.

El objeto de las servidumbres radioeléctricas es que las aeronaves reciban adecuadamente las emisiones radioeléctricas necesarias para la navegación aérea.

Las servidumbres de operación tienen como finalidad el que las operaciones de las aeronaves que se basan en las radioayudas se efectúen de manera segura.

Debe tenerse en cuenta, igualmente, las restricciones a los usos de las parcelas próximas a los aeropuertos que imponen las servidumbres acústicas, al objeto de compatibilizar las operaciones aeronáuticas con el entorno.

Todas esas servidumbres quedan recogidas y actualizadas en el Vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz tras los cambios gráficos y normativos introducidos a través de la Modificación Puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz para facilitar la mejora energética y/o la protección acústica de los edificios aprobada en sesión plenaria del 22 de febrero del 2019.

Por tanto las actuaciones posibilitadas mediante este documento, quedan supeditados a lo establecido en los siguientes apartados del vigente PGOU:

- **TOMO II:** Disposiciones generales y régimen del suelo:
TÍTULO IV: clasificación y régimen del suelo:
CAPÍTULO 5: Régimen del suelo no urbanizable:
Sección 2ª: Normativa para cada categoría de Suelo No Urbanizable:
 - Apartado 15.** Normas para las Áreas de afección por Servidumbres Aeronáuticas (AI-SA). Condicionante superpuesto III: Afecciones por infraestructuras.
 - Apartado 16.** Normas para las Áreas de afección Acústica Aeroportuaria (AI-AA). Condicionante superpuesto III: Afecciones



- **TOMO VI: Documentación Gráfica:**
 - Planos “8.2. Condicionantes superpuestos. Servidumbres aeronáuticas y zonas de seguridad de las instalaciones militares”**

La Disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, establece que las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que la Dirección General de Aviación Civil emita informe con carácter preceptivo y vinculante en relación al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y el tipo de afectación y los usos que se pretenden asignar a los espacios afectados por servidumbres aeronáuticas o acústicas.

En base a los planos 8.2. del PGOU, los suelos afectados por esta modificación (el suelo urbano y urbanizable de Vitoria-Gasteiz) queda afectado y por lo tanto debe solicitarse el informe al Ministerio de Fomento.

Con fecha de 21 de mayo del 2019, se emitió informe favorable.

1.7.2 LEGISLACIÓN DE AGUAS

La modificación propuesta permite ampliar la compatibilidad de usos de parcelas afectadas por la legislación de aguas.

Además, algunos de esos nuevos usos permitidos, puede requerir una mayor demanda de recursos hídricos.

El artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, establece que las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las



Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El Convenio de colaboración entre el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente; las Confederaciones Hidrográficas del Cantábrico y del Ebro; la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y Uraren Euskal Agentzia/Agencia Vasca del Agua, por el que se encomiendan diversas actividades en materia de dominio público hidráulico en las cuencas intercomunitarias del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, corresponde a Uraren Euskal Agentzia/Agencia Vasca del Agua la elaboración de la propuesta del informe previsto en el art. 25.4 del TRLA y su remisión a la CH para su informe.

Además, el artículo 7.1) de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, establece que corresponde a la Agencia Vasca del Agua informar con carácter vinculante los planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y planes especiales antes de su aprobación inicial.

Este informe versará en exclusiva sobre la relación entre las obras de interés general de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el planeamiento municipal, y sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes aplicables por razones sectoriales o medioambientales. Si bien se considera que no existe tal afección, el mismo órgano puede tramitar ambos informes al mismo tiempo. Se entenderá positivo si no se emite y notifica en el plazo dos meses.

“URA-agencia vasca del agua” con fecha de 2 de septiembre del 2019 y la Confederación Hidrográfica del Ebro con fecha de 03 de octubre del 2019, han emitido informes favorables.



Finalmente, el artículo 7.k) de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, establece que corresponde a la Agencia Vasca del Agua informar con carácter vinculante los planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y planes especiales después de su aprobación inicial.

Este informe versará en exclusiva sobre la relación entre el planeamiento municipal y la protección y utilización del dominio público hidráulico, y sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes aplicables por razones sectoriales o medioambientales. Se entenderá positivo si no se emite y notifica en el plazo dos meses

1.7.3 LEGISLACIÓN FERROVIARIA

La modificación propuesta permite ampliar la compatibilidad de usos de parcelas afectadas por la legislación Ferroviaria.

El artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, establece que en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que por éste se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado por el referido Ministerio, se entenderá su conformidad con el proyecto urbanístico.

Mediante providencia de la concejala delegada de urbanismo de 26 de febrero del 2019, se acordó solicitar informe y con fecha de 7 de marzo del 2019 tuvo entrada dicha solicitud en el Ministerio de Fomento y no se ha emitido dicho informe, por lo que se entiende que su sentido es favorable.

1.7.4 LEGISLACIÓN DE CARRETERAS

La modificación propuesta permite ampliar la compatibilidad de usos de parcelas afectadas por la legislación en materia de carreteras.



La Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de carreteras del Territorio Histórico de Álava, no establece mecanismos para autorizar estas modificaciones urbanísticas, sin embargo, el artículo 22 de la ley 7/2015 de 30 de octubre establece que en la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberá de recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora: c) los de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras. Por tanto se solicitó informe al Departamento de Infraestructuras Viarias y Movilidad de la Diputación Foral de Álava con fecha de 7 de marzo del 2019. Dicho departamento no ha emitido informe.

1.7.5 LEGISLACIÓN DE RUIDOS

La modificación propuesta no prevé futuros desarrollos urbanísticos, ni genera cambios de calificación urbanística, a los efectos previstos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por lo que no se requiere de Estudio de Impacto Acústico.

La modificación propuesta no altera la zonificación acústica, por lo que se aplica, en cada zona, la correspondiente a su uso característico.

La única modificación propuesta, el permitir en algunas viviendas la compatibilidad con el uso terciario hotelero, en todo caso daría como resultado permitir un uso con unos objetivos de calidad acústica más permisivos.

1.7.6 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

La modificación propuesta, al incidir en todo el suelo clasificado como urbano y urbanizable del municipio, coincide en el territorio con otras infraestructuras territoriales (telecomunicaciones,...) y condicionantes ambientales (Zona periférica de protección de la Red Natura, áreas de alta o muy alta vulnerabilidad de acuíferos,...) que o no requieren de informe de las administraciones sectoriales competentes por no existir afección o estas quedan analizadas e informadas en la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



1.8 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

La ordenación estructural la encontramos recogida, en esencia, y en lo que aquí importa, en el artículo 53 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que plasma en el punto 2 las determinaciones de tal naturaleza referidas al suelo urbano y urbanizable sectorizado, para incluir entre ellas lo referido al uso característico y a los usos compatibles.

Por el contenido de esta modificación y la incidencia que tiene en relación con los usos y compatibilidad, estamos ante una modificación puntual del Plan General que incide en la ordenación estructural, por lo que deberá seguirse el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 90 y 91 de la Ley 2/2006 sin la necesidad de tramitar el avance.



2 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Mediante providencia de la concejala delegada de urbanismo de 26 de febrero del 2019, se acordó remitir el borrador del proyecto de modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz para regular el uso terciario hotelero (viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico) y su Documento Ambiental Estratégico a la Dirección de administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco para Iniciar la tramitación de la Evaluación ambiental Estratégica simplificada en base a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El órgano ambiental recibió la solicitud el 6 de marzo del 2019. Con fecha de 3 de junio del 2019 solicitó documentación complementaria al ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. Tras completarla, el órgano ambiental inicio su tramitación con fecha de 2 de junio del 2019.

El 9 de octubre del 2018 se inicio la tramitación ambiental y durante la misma se solicitó informe a las siguientes administraciones públicas afectadas:

- Dirección de Patrimonio Cultural, del Gobierno Vasco
- Dirección de Patrimonio natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco
- Subdirección de Salud Pública y Adicciones de Álava del Gobierno Vasco
- Dirección de Euskera, Cultura y Deportes de la Diputación foral de Álava
- Dirección de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava
- Ekologistak Martxan Araba
- Recreativa “Eguzkizaleak”

Finalmente, mediante Resolución de 5 de Diciembre de 2019, del Director de administración ambiental, se formula Informe Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativo al uso Terciario-Hotelero (BOPV nº11 de 17 de enero del 2020). En el se determina que, no se prevé que vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.



3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

La presente modificación no fija actuaciones de transformación urbanística ni actuaciones edificatorias, por lo que no impone la realización de ninguna actuación. Por tanto, no existe actuación alguna cuya viabilidad económica-financiera haya que evaluar. Esta modificación posibilita que en los edificios de viviendas existentes puedan autorizarse viviendas para uso turístico y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Asimismo, aparte de en edificios de viviendas existentes, se posibilita que en las parcelas calificadas como terciarias, residenciales y productivas puedan autorizarse edificios para apartamentos turísticos. Una vez realizadas acondicionados las viviendas o construidos los edificios para el desarrollo de estas actividades turísticas, la inversión inicial puede ser amortizada por los titulares a través de la explotación de la actividad.



4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La MPG no genera ningún impacto en la Hacienda Municipal, puesto que todas las actuaciones previstas son privadas, no generan nuevas dotaciones o infraestructuras que pasen a ser de dominio público y deban ser mantenidas. Además, al aplicarse criterios de zonificación en la ordenación propuesta, las nuevas demandas de servicios municipales que generan, pueden ser abastecidas por los existentes por estar dimensionados por encima de su demanda actual.

En todo caso, la incidencia será positiva, ya que la autorización de las obras de acondicionamiento y de la actividad de los apartamentos turísticos requerirán de la correspondiente licencia o declaración responsable de obras y de la oportuna comunicación previa de actividad clasificada, respectivamente, y, en consecuencia, generarán ingresos en concepto de impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y por las tasas por el otorgamiento de licencias y tramitación de comunicaciones previas.

Lo mismo ocurre con las licencias que autorizan las obras de acondicionamiento de las viviendas de uso turístico y las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico

En las parcelas residenciales de la OR-7, OR-8, OR-9 y OR-10, situadas en las entidades menores inconexas de la trama residencial de la ciudad, donde los servicios públicos en general son menos abundantes que en el centro (transporte público, plazas de aparcamiento, red de saneamiento, abastecimiento, etc.), si se puede llegar a afectar a la Hacienda Municipal si finalmente el Ayuntamiento tiene que acometer actuaciones para reforzarlas.

Sin embargo, esta problemática ya está siendo subsanada con la “Modificación pormenorizada del PGOU para regular la oferta de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad” que se está tramitando en la actualidad.

Las modificaciones previstas en el documento no detraen suelos de uso productivo del municipio. La única modificación propuesta que podría hacerlo, es la de permitir los apartamentos turísticos en las mismas condiciones de los establecimientos hoteleros en los suelos productivos en los que se aplica la OR-11 y OR-13. El uso terciario-hotelero en suelos industriales está permitido no con la



idea de crear una oferta turística sino que para dar servicio a las parcelas productivas de la zona que demandan alojamiento temporal para trabajadores, clientes y proveedores, proporcionándoles un valor añadido respecto a otras parcelas productivas de sectores que no tienen este tipo de servicios. A diferencia de los establecimientos hoteleros, al entender que la figura de los apartamentos turísticos es el de ofrecer un servicio turístico, se mantiene la prohibición de los apartamentos turísticos en los suelos donde se aplica la OR-11, OR-12 y OR-13.



5 JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE ELABORACIÓN DE INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

Por Resolución 40/2012 de 21 de agosto el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco aprobó las Directrices previstas en la Disposición Final Octava de la Ley 4/2005, recogiendo las pautas que deben tenerse en cuenta para la consecución del objetivo de igualdad de mujeres y hombres, y la realización del impacto de género.

Estas Directrices recogen expresamente la exclusión de la realización del Informe de Impacto en Función del Género a los proyectos normativos que, como la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana que aquí se formula, carecen de relevancia desde el punto de vista de género.

Es así que las Directrices incorporan dos Anexos, el primero recoge el modelo de Informe de Impacto en función del Género, y el segundo el modelo Justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del Género.

Concretamente la Directriz Primera exime de Informe de Impacto a las normas y proyectos “que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género porque su incidencia en la situación de hombre y mujeres sea nula o mínima”.

En tales supuestos basta el Informe que justifique la falta de relevancia en los términos previstos en el Anexo II de las Directrices, el cual se incorpora a continuación:

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

A.1. Denominación del documento:

Modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativo al uso terciario-Hotelero.

A.2. Promotor:

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz

A.3. Otras normas relacionadas con este documento:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre , en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de



noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la mencionada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

A.4. Objetivos generales del documento:

Esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz (en adelante PGOU) tiene por objeto modificar algunos artículos de sus Normas Urbanísticas, a fin de:

- a) Adaptar las Normas Urbanísticas a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.
- b) Eliminar la prohibición del uso apartamentos turísticos.
- c) Regular los usos viviendas para uso turístico y habitaciones en viviendas particulares para uso turístico, en edificios de uso característico residencial.
- d) Regular el uso establecimientos de alojamiento

B. JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

B.1. Motivos por los que se considera que el documento carece de relevancia desde el punto de vista de género:

La propuesta modifica la compatibilidad de usos del PGOU de Vitoria-Gasteiz para adaptarse a la legislación vigente en materia de turismo, lo cual no incide ni positiva ni negativamente a la igualdad de oportunidades y de trato entre hombres y mujeres.



6 ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

Con la modificación propuesta se aumenta la oferta turística de Vitoria-Gasteiz, lo cual atraerá población itinerante que utilice otros idiomas. Si bien el turismo nacional y extranjero hará que el personal dedicado a los servicios turísticos y la hostelería dejen de utilizar el Euskera en la relación directa con esa clientela, el Euskera puede utilizarse para reforzar la identidad del territorio y ofrecer un producto diferenciado a dicho turismo.

Además, el turismo de proximidad, procedente de municipios donde el uso del Euskera es predominante, puede resultar enriquecedor para fomentar su uso en Vitoria-Gasteiz.

En cualquier caso, no se prevé que esta modificación vaya a suponer un impacto sociolingüístico negativo para Vitoria-Gasteiz.



7 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.1 EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ESTE DOCUMENTO

El programa de participación ciudadana de este documento fue aprobado en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 2 de febrero de 2018 (BOTH A nº24 de 26 de febrero del 2018). A continuación se reproduce en una tabla el resumen de las actuaciones previstas:

FASES	TRAMITACIÓN DOCUMENTO URBANÍSTICO	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
FASE 1	Acuerdo Municipal de Inicio	Acuerdo municipal de Aprobación del Programa de Participación ciudadana
	Borrador del documento Urbanístico	Difusión del Programa de Participación Ciudadana y de la Consulta Pública
	Redacción del documento Urbanístico para Aprobación Inicial (incluir informe sobre opiniones)	Consulta Pública en la Web del ayuntamiento durante 15 días naturales
		Informe sobre las opiniones recogidas en la consulta pública
FASE 2	Acuerdo municipal de Aprobación Inicial del documento urbanístico	Publicar el acuerdo en el B.O.T.H.A. y diario/s de mayor difusión
		Insertar en la página Web municipal el documento urbanístico
		Difusión de la Sesión Explicativa y del plazo de presentación de alegaciones
	1 mes de Información Pública	Sesión Explicativa
		Recepción de alegaciones
	Documento de síntesis de los informes realizados por otras administraciones	Informe sobre las opiniones recogidas en la sesión explicativa
	Informe sobre las alegaciones recibidas	
FASE 3	Acuerdo municipal de Aprobación Provisional del documento urbanístico (incluir informe sobre opiniones, alegaciones,...)	
	Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV)	
FASE 4	Acuerdo municipal de Aprobación Definitiva del documento urbanístico	Publicación del acuerdo y la normativa en el B.O.T.H.A.
		Insertar en la página Web municipal el documento urbanístico Definitivo



7.2 INFORME SOBRE LAS CONSULTAS PÚBLICAS PREVIAS

Durante 15 días naturales y hasta el 28 de febrero del 2018 se realizó la consulta pública previa prevista en el Programa de Participación ciudadana de este documento a través de la página Web del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. También fue publicada en el tablón de anuncios del ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz desde el 10 hasta el 28 de febrero del 2018. Además, se comunicó directamente a las siguientes asociaciones y colectivos:

- Propietarios de viviendas para uso turístico de Vitoria-Gasteiz que han presentado Declaración Responsable en el órgano turístico del Gobierno Vasco.
- Los distintos Auzogune de Vitoria-Gasteiz.
- Cámara de la Propiedad de Álava.
- Delegación de Turismo Álava del Gobierno Vasco.
- Todos los integrantes en la mesa de turismo de Vitoria-Gasteiz

Se han recabado diecisiete aportaciones ciudadanas durante la consulta pública previa referida. A continuación se detallan todas sus aportaciones y el grado de su incorporación en el presente documento:

Respecto a la alternativa de mantener las viviendas para uso turístico prohibidas:

- *Se entiende necesaria la legalización de todas las viviendas de uso turístico.*
- *Se considera que no se deberían prohibir las viviendas para uso turístico en Vitoria –Gasteiz por las siguientes razones:*
 - *Son una necesidad y una oportunidad de atraer a un turista diferente (familias con hijos, personas con mascotas...) que buscan otro tipo de alojamiento.*
 - *No rivalizan con el resto de alojamientos turísticos (hoteles, hostales...), sino que los complementan.*
 - *Promueve el comercio local.*
 - *Los ingresos obtenidos se quedan 100% en la ciudad.*
 - *El impacto sobre el encarecimiento del mercado del alquiler es nulo o casi nulo y no hay ningún informe que lo avale.*
 - *Las plazas ya reservadas en éste tipo de alojamientos se cancelarían y la asistencia a los eventos se vería reducida.*
- *En el supuesto de prohibirse todas las viviendas para uso turístico, se pregunta si tendría carácter retroactivo*

Como se indica en la Memoria Informativa Justificativa de este documento, se van a permitir las viviendas de uso turístico de forma regulada. En cuanto a las viviendas que previo al inicio de



tramitación de este documento ya han realizado la Declaración Responsable ante el órgano turístico del Gobierno Vasco y que no cumplan con las exigencias de la nueva regulación, pasaran a una situación de disconformidad con el planeamiento. Es decir, que el PGOU posibilitará en esas viviendas el uso mientras continúe la actividad y cuando en alguna de esas viviendas cese la actividad, dicha vivienda ya no podrá volver a albergar el uso terciario-hotelerero.

Respecto a la alternativa de regular las viviendas para uso turístico en función de la zonificar la ciudad:

- *No se ve necesaria puesto que no se considera ninguna zona especialmente masificada por éste uso.*
- *Discrimina las viviendas situadas en una zona frente a otras.*

Se comparte la idea de que la necesidad de regular las viviendas para uso turístico por zonas de la ciudad no queda justificada para evitar la masificación turística, ya que por ahora ese problema, que sí se da en otras ciudades, no existe en Vitoria-Gasteiz y todo indica que va a seguir de ese modo al menos a corto y medio plazo.

Sin embargo, se ve necesario requerir las mismas condiciones que se establecen para las Casas Rurales en las entidades locales menores, por la similitud de sus demandas de servicios urbanos y por las características de los suelos sobre los que se asientan.

Respecto a la alternativa de limitar el número de viviendas para uso turístico por edificio:

- *No se considera necesario porque no existe una gran demanda.*
- *Se propone permitir el uso de vivienda turística a cualquier vivienda en la que se permita el uso residencial.*
- *En el caso del casco antiguo se considera que, además, los apartamentos pueden ayudar a regenerar la zona, ya que, obligan al propietario a un permanente buen mantenimiento y ornato de la vivienda.*

Tal y como se indica en la Memoria Descriptivo Justificativa de este documento, se ha optado por permitir las viviendas para uso turístico en la primera planta de los edificios residenciales donde se permite el uso residencial.

Respecto a la alternativa de limitar las viviendas para uso turístico a la primera planta de uso residencial:

- *El turismo que llega a estos alojamientos es un turismo tranquilo con estancias cortas que viene a eventos concretos o a conocer los alrededores. No se considera que sea un turismo que pueda suponer molestias superiores a cualquier otra*



actividad compatible con el uso residencial (consultas, oficinas...). Además, se recuerda que es competencia de cada comunidad de vecinos limitar éste uso si lo considera necesario.

- *No se entiende lógico prohibir a los visitantes de la opción de alquilar un vivienda en plantas altas (ático...) para poder disfrutar de las vistas de la ciudad.*
- *En el caso del ruido y molestias a los vecinos, se recuerda que se debería diferenciar entre alquiler por habitaciones ó alquilar la vivienda completa. Se considera que el alquiler por habitaciones es más molesto porque con la vivienda completa, normalmente, es una única familia la que entra y sale a la vez del edificio mientras que en el caso del alquiler por habitaciones son varias personas con horarios distintos, las que salen y entran a diferentes horas del edificio.*

Por lo justificado en la Memoria Descriptivo Justificativa de este documento, se ha optado por esta alternativa de ordenación. Además, atendiendo a la tercera sugerencia, se ha establecido la misma limitación para las viviendas para uso turístico y los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

Respecto a la alternativa de asimilar las viviendas para uso turístico al uso residencial:

- *A favor. Se considera un error asimilar éste tipo de alojamientos a la figura de los apartamentos turísticos y hoteles-apartamentos. Si no se presta el servicio de hospedaje no puede calificarse de uso hotelero. De igual forma no se debería calificar como actividad económica sino como arrendamiento de vivienda.*
- *En contra. Se entiende que dado que representan una actividad económica no se deberían equiparar al uso residencial.*

Por todo lo expuesto hasta ahora, se ha rechazado esta alternativa.

Otras alternativas propuestas en las aportaciones para limitar las viviendas para uso turístico:

- *Limitar el uso a un máximo del 50% de la superficie total del edificio.*
- *Limitar el número de plazas a 3 o 4 personas máximo independientemente de los metros de la vivienda en las viviendas superiores.*
- *Una vivienda para uso turístico se podrá situar en cualquiera de las plantas de un edificio residencial siempre y cuando la vivienda de su propietario se encuentre cerca o en el mismo edificio y de ésta forma pueda controlar la propiedad arrendada.*
- *Se propone una especie de “licencia” temporal con riesgo a perderla basada en las buenas ó malas valoraciones de los clientes.*



En este documento se pretende posibilitar las viviendas para uso turístico y los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, en base a criterios urbanísticos de ordenación.

Respecto a los Apartamentos turísticos:

- *Se ve necesario eliminar la prohibición de apartamentos turísticos o similares y permitirlos en las mismas condiciones que el resto establecimientos de alojamiento turístico (en partes de edificios con comunicaciones verticales independientes y en edificios completos, en ambos casos no se permiten unidades de alojamiento en planta baja, sino tan solo recepción y servicios comunes)*
- *Por otra parte, no se ve adecuado exigir una entrada independiente a los apartamentos turísticos.*

Se ha atendido parcialmente a esta sugerencia. Se van a permitir los apartamentos turísticos en las mismas condiciones que los establecimientos hoteleros.

Respecto a los Albergues turísticos:

- *Se solicita incluir las condiciones que posibiliten la instalación de habitaciones en planta baja en albergues turísticos en edificios residenciales siempre que se cumpla el decreto 200/2013, de 9 de julio.*

Se ha atendido positivamente a esta sugerencia y ha sido incluida es la normativa de este documento.



8 REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

A continuación se reproducen los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, actualmente en vigor, que quedan afectados por esta modificación. Se representan en la columna de la izquierda los artículos actuales y en la columna de la derecha los mismos artículos modificados en el estado que quedarán tras la entrada en vigor de este documento:

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>TOMO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS SECCIÓN 3ª. USO TERCIARIO</p> <p>Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 5.03.16.- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.</p> <p>Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.</p> <p>1. Uso de oficinas y bancos.</p> <p>Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de</p>	<p>TOMO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS SECCIÓN 3ª. USO TERCIARIO</p> <p>Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 5.03.16.- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.</p> <p>Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.</p> <p>1. Uso de oficinas y bancos.</p> <p>Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.</p> <p>Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.</p> <p>2. Uso comercial (comercios y mercados).</p> <p>Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.</p> <p>Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.</p> <p>Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas y galerías comerciales de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, boutiques, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.</p> <p>3. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).</p> <p>Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.</p> <p>Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, paradores, hostales, pensiones, residencias de empresas o instituciones, etc.</p> <p>Se excluye expresamente de este uso, la figura de los apartamentos turísticos o similares, quedando prohibido dicho uso en el término municipal</p>	<p>tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.</p> <p>Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.</p> <p>2. Uso comercial (comercios y mercados).</p> <p>Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.</p> <p>Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.</p> <p>Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas y galerías comerciales de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, boutiques, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.</p> <p>3. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias).</p> <p>Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.</p> <p>Se incluyen en este uso:</p> <p>a) Establecimientos de Alojamiento: Establecimientos hoteleros (hoteles, hoteles-apartamentos y pensiones), Apartamentos turísticos, Campings, Agroturismos y casas rurales, Albergues, y otros tipos de</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

(...)

Apartado 4. Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario.

Artículo 5.03.22.- Usos en Categoría I, Categoría II y Categoría III.

1. Usos en Categoría I.

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R		
OFICINAS Y BANCOS	1					29	9		11	14	17	20		21	24									27	28	
COMERCIOS Y MERCADOS	1		3			6			12	14	18	20		22	25			6							27	28
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS	2		4			7	10		13	15				23	26			7							27	28
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS	1		5			8	8			14	19														27	28

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

b) Condiciones de compatibilidad.

Condición 1^a.- Únicamente se admite la vivienda del guarda o vigilante en la

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

(...)

Apartado 4. Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario.

Artículo 5.03.22.- Usos en Categoría I, Categoría II y Categoría III.

1. Usos en Categoría I.

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R			
OFICINAS Y BANCOS	1					29	9		11	14	17	20		21	24										27	28	
COMERCIOS Y MERCADOS	1		3			6			12	14	18	20		22	25			6								27	28
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS	2		4			7	10	30	13	15				23	26			7								27	28
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS	1		5			8	8			14	19															27	28

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

b) Condiciones de compatibilidad.

Condición 1^a.- Únicamente se admite la vivienda del guarda o vigilante en la



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>proporción de 1 por cada 1.000 m2 de parcela. El máximo absoluto será de 2 viviendas cuya propiedad quedará ligada al resto del edificio.</p> <p>Condición 2ª.- Únicamente las viviendas del personal responsable para el buen funcionamiento del uso principal (director, vigilante, mantenimiento, etc.).</p> <p>Condición 3ª.- Solo se permite en planta baja, con acceso independiente y con una superficie máxima construida del 25% de la total construida sobre rasante. El límite de potencia será el correspondiente a Categoría I situación 2ª.</p> <p>Condición 4ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento. Límite de potencia Categoría I.</p> <p>Condición 5ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.</p> <p>Condición 6ª.- Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito en el ámbito de aplicación de la OR-2: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Para el resto de situaciones: Solo se permiten sobre rasante debiendo cumplir las tres condiciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Superficie máxima construida incluidos los elementos comunes, será del 50% de la superficie total construida sobre rasante. Su localización deberá realizarse en unas zonas perfectamente definidas, bien en plantas completas, superposición de zonas en alturas, etc.b) Superficie útil media mínima de los locales de oficinas 50 m2.c) Superficie útil mínima de local de oficinas 30 m2. <p>Condición 7ª.- Solo se admite en planta baja con su posible prolongación en</p>	<p>proporción de 1 por cada 1.000 m2 de parcela. El máximo absoluto será de 2 viviendas cuya propiedad quedará ligada al resto del edificio.</p> <p>Condición 2ª.- Únicamente las viviendas del personal responsable para el buen funcionamiento del uso principal (director, vigilante, mantenimiento, etc.).</p> <p>Condición 3ª.- Solo se permite en planta baja, con acceso independiente y con una superficie máxima construida del 25% de la total construida sobre rasante. El límite de potencia será el correspondiente a Categoría I situación 2ª.</p> <p>Condición 4ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento. Límite de potencia Categoría I.</p> <p>Condición 5ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.</p> <p>Condición 6ª.- Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito en el ámbito de aplicación de la OR-2: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Para el resto de situaciones: Solo se permiten sobre rasante debiendo cumplir las tres condiciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Superficie máxima construida incluidos los elementos comunes, será del 50% de la superficie total construida sobre rasante. Su localización deberá realizarse en unas zonas perfectamente definidas, bien en plantas completas, superposición de zonas en alturas, etc.b) Superficie útil media mínima de los locales de oficinas 50 m2.c) Superficie útil mínima de local de oficinas 30 m2. <p>Condición 7ª.- Solo se admite en planta baja con su posible prolongación en</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>planta 1ª siempre que la superficie en planta 1ª sea igual o menor que la construida en planta baja. La superficie máxima total destinada a dicho uso se fija en el 20% de la construida en planta baja.</p> <p>Condición 8ª.- Se permite únicamente en plantas sobre rasante y siempre y cuando la superficie se englobe dentro del porcentaje máximo admisible del 25% de la superficie total construida sobre rasante, como suma de todas las destinadas a los diferentes usos terciarios compatibles.</p> <p>Condición 9ª.- Solo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1ª y sótano se permiten siempre y cuando sean ampliación de la planta baja unidas funcionalmente con ella y no superen como suma total de ambas plantas el 75% de la superficie construida en la planta baja.</p> <p>Condición 10ª.- Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50% de la construida en planta baja. Dentro de este uso comercial se incluyen los establecimientos públicos que no tengan acceso desde la vía pública, y para los cuales se permite la prolongación del uso a las plantas sótano y 1ª y cuando la suma de las superficies en planta sótano no exceda de dos veces la construida en planta baja. En cualquier caso, el total absoluto no podrá exceder del 50% de la superficie construida en planta baja en el edificio.</p> <p>Condición 11ª.- Se admite únicamente en lo supuestos b) y c) de la Condición 12ª.</p> <p>Condición 12ª.-</p> <ul style="list-style-type: none">a) Se permiten los establecimientos públicos del Grupo I, los cuales tienen la consideración de uso comercial al no disponer de acceso directo a la vía pública, en plantas superiores a la baja siempre que no exceda de superficie del 15% de la total construida sobre rasante.b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.	<p>planta 1ª siempre que la superficie en planta 1ª sea igual o menor que la construida en planta baja. La superficie máxima total destinada a dicho uso se fija en el 20% de la construida en planta baja.</p> <p>Condición 8ª.- Se permite únicamente en plantas sobre rasante y siempre y cuando la superficie se englobe dentro del porcentaje máximo admisible del 25% de la superficie total construida sobre rasante, como suma de todas las destinadas a los diferentes usos terciarios compatibles.</p> <p>Condición 9ª.- Solo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1ª y sótano se permiten siempre y cuando sean ampliación de la planta baja unidas funcionalmente con ella y no superen como suma total de ambas plantas el 75% de la superficie construida en la planta baja.</p> <p>Condición 10ª.- Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50% de la construida en planta baja. Dentro de este uso comercial se incluyen los establecimientos públicos que no tengan acceso desde la vía pública, y para los cuales se permite la prolongación del uso a las plantas sótano y 1ª y cuando la suma de las superficies en planta sótano no exceda de dos veces la construida en planta baja. En cualquier caso, el total absoluto no podrá exceder del 50% de la superficie construida en planta baja en el edificio.</p> <p>Condición 11ª.- Se admite únicamente en lo supuestos b) y c) de la Condición 12ª.</p> <p>Condición 12ª.-</p> <ul style="list-style-type: none">a) Se permiten los establecimientos públicos del Grupo I, los cuales tienen la consideración de uso comercial al no disponer de acceso directo a la vía pública, en plantas superiores a la baja siempre que no exceda de superficie del 15% de la total construida sobre rasante.b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>c) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja y su prolongación a la planta sótano siempre y cuando estén unidas entre sí, la superficie construida en planta sótano no exceda del doble de la construida en planta baja, y dispongan ambas plantas de acceso directo a espacio público.</p> <p>Condición 13^a.- Se admiten únicamente en los supuestos b) y c) de la Condición 12^a.</p> <p>Condición 14^a.- Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25% de la superficie total construida sobre rasante.</p> <p>Condición 15^a.- Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25% de la superficie total construida sobre rasante.</p> <p>La superficie construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.</p> <p>Condición 17^a.- Se admite el uso de equipamiento educativo en planta baja y pisos superiores siempre y cuando se trate de academias de idiomas, oposición o enseñanza especial para adultos y similares. La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 25% de la total construida sobre rasante.</p> <p>Condición 18^a.- Se admite el uso de equipamiento educativo dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas (Condición 6^a). La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 50% del permitido para oficinas. Solo se permitirán las academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos y similares.</p> <p>Condición 19^a.- Solo se permiten los usos de equipamiento educativo ligado con la actividad principal (academias de música, danza, hostelería, etc.). Su ubicación será en plantas sobre rasante y su superficie no podrá exceder del</p>	<p>c) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja y su prolongación a la planta sótano siempre y cuando estén unidas entre sí, la superficie construida en planta sótano no exceda del doble de la construida en planta baja, y dispongan ambas plantas de acceso directo a espacio público.</p> <p>Condición 13^a.- Se admiten únicamente en los supuestos b) y c) de la Condición 12^a.</p> <p>Condición 14^a.- Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25% de la superficie total construida sobre rasante.</p> <p>Condición 15^a.- Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25% de la superficie total construida sobre rasante.</p> <p>La superficie construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.</p> <p>Condición 17^a.- Se admite el uso de equipamiento educativo en planta baja y pisos superiores siempre y cuando se trate de academias de idiomas, oposición o enseñanza especial para adultos y similares. La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 25% de la total construida sobre rasante.</p> <p>Condición 18^a.- Se admite el uso de equipamiento educativo dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas (Condición 6^a). La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 50% del permitido para oficinas. Solo se permitirán las academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos y similares.</p> <p>Condición 19^a.- Solo se permiten los usos de equipamiento educativo ligado con la actividad principal (academias de música, danza, hostelería, etc.). Su ubicación será en plantas sobre rasante y su superficie no podrá exceder del</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>10% de la total construida sobre rasante.</p> <p>Condición 20^a.- Se admite el uso de equipamiento sanitario únicamente en planta baja siempre que cuente con acceso directo desde la vía pública.</p> <p>Condición 21^a.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta 1^a, planta baja y planta sótano. El uso en planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a dicho uso.</p> <p>Condición 22^a.-Se admite el uso de equipamiento cultural, dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas.</p> <p>Condición 23^a.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta baja y planta sótano. El uso de planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a este uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.</p> <p>Condición 24^a.- Se admite el uso de equipamiento espectáculo únicamente en plantas 1^a, baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso.</p> <p>Condición 25^a.- Se admite el uso del equipamiento espectáculos únicamente en plantas 1^a, baja y su prolongación a la planta sótano dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas. La superficie máxima de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso.</p> <p>Condición 26^a.- Se admite el uso de equipamiento espectáculos únicamente en planta baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima</p>	<p>10% de la total construida sobre rasante.</p> <p>Condición 20^a.- Se admite el uso de equipamiento sanitario únicamente en planta baja siempre que cuente con acceso directo desde la vía pública.</p> <p>Condición 21^a.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta 1^a, planta baja y planta sótano. El uso en planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a dicho uso.</p> <p>Condición 22^a.-Se admite el uso de equipamiento cultural, dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas.</p> <p>Condición 23^a.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta baja y planta sótano. El uso de planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a este uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.</p> <p>Condición 24^a.- Se admite el uso de equipamiento espectáculo únicamente en plantas 1^a, baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso.</p> <p>Condición 25^a.- Se admite el uso del equipamiento espectáculos únicamente en plantas 1^a, baja y su prolongación a la planta sótano dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas. La superficie máxima de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso.</p> <p>Condición 26^a.- Se admite el uso de equipamiento espectáculos únicamente en planta baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>admisibles de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.</p> <p>Condición 27ª.- Se permite bajo rasante y con un número máximo de tres plantas debiendo incluirse en ellas la superficie demandada para aparcamiento privado. En planta baja se permite en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en las de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patio de manzana. Se permite en planta de cubierta en uso independiente. En caso de compartir la cubierta con otros usos, deberá existir una separación física entre el uso de aparcamiento y los mismos.</p> <p>Condición 28ª.- Se permite en sótanos y con un número máximo de dos plantas. Únicamente se permite en planta baja en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en los de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patios de manzana. Se permite en planta de cubierta en uso independiente. En caso de compartir la cubierta con otros usos, deberá existir una separación física entre el uso de aparcamiento y los mismos.</p> <p>Condición 29ª.- Se entenderán en categoría I los establecimientos (según la terminología del Documento Básico DB SI) ubicados en edificios de oficinas. En el ámbito de aplicación de la OR-2, estos establecimientos podrán destinarse a usos de oficina siempre que no correspondan a servicios financieros como los bancarios y de crédito, los cuales sólo se autorizan en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p>	<p>admisibles de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.</p> <p>Condición 27ª.- Se permite bajo rasante y con un número máximo de tres plantas debiendo incluirse en ellas la superficie demandada para aparcamiento privado. En planta baja se permite en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en las de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patio de manzana. Se permite en planta de cubierta en uso independiente. En caso de compartir la cubierta con otros usos, deberá existir una separación física entre el uso de aparcamiento y los mismos.</p> <p>Condición 28ª.- Se permite en sótanos y con un número máximo de dos plantas. Únicamente se permite en planta baja en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en los de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patios de manzana. Se permite en planta de cubierta en uso independiente. En caso de compartir la cubierta con otros usos, deberá existir una separación física entre el uso de aparcamiento y los mismos.</p> <p>Condición 29ª.- Se entenderán en categoría I los establecimientos (según la terminología del Documento Básico DB SI) ubicados en edificios de oficinas. En el ámbito de aplicación de la OR-2, estos establecimientos podrán destinarse a usos de oficina siempre que no correspondan a servicios financieros como los bancarios y de crédito, los cuales sólo se autorizan en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Condición 30ª.- Se prohíben las viviendas para uso turístico, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, los campings y los agroturismos y casas rurales.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

2. Usos en Categoría II.

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R	SIT.
OFICINAS Y BANCOS					1		5			1						1									SIT.1
							5		2		3	3	3	4											SIT.2
								5		2		3	3	3	4										SIT.3
COMERCIOS Y MERCADOS					1					1						1									SIT.1
									2		3	3	3	4											SIT.2
									2		3	3	3	4											SIT.3
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS					1					1						1									SIT.1
											3	3	3	4											SIT.2
											3	3	3	4											SIT.3
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS					1		5			1						1									SIT.1
							5		2		3	3	3	4											SIT.2
								5		2		3	3	3	4										SIT.3

AUTORIZADO
 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

b) Condiciones de Compatibilidad de Usos.

- Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general, así como las condiciones de ocupación de parcela y de edificación en unión de la parcela con frente a viario público de la que se segregó. Deberá disponer, así mismo, de un frente a calle, en planta baja, no inferior a 5 ml.
- Solo en parcelas calificadas globalmente como residenciales y en el ámbito de la OR-2 y OR-3. Deberán cumplir con los parámetros establecidos según la Ordenanza residencial que les corresponda, no

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

2. Usos en Categoría II.

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R	SIT.
OFICINAS Y BANCOS					1		5			1						1									SIT.1
							5		2		3	3	3	4											SIT.2
								5		2		3	3	3	4										SIT.3
COMERCIOS Y MERCADOS					1					1						1									SIT.1
									2		3	3	3	4											SIT.2
									2		3	3	3	4											SIT.3
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS					1					6						1									SIT.1
										6						3	3	3	4						SIT.2
										6						3	3	3	4						SIT.3
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS					1		5			1						1									SIT.1
							5		2		3	3	3	4											SIT.2
								5		2		3	3	3	4										SIT.3

AUTORIZADO
 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

b) Condiciones de Compatibilidad de Usos.

- Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general, así como las condiciones de ocupación de parcela y de edificación en unión de la parcela con frente a viario público de la que se segregó. Deberá disponer, así mismo, de un frente a calle, en planta baja, no inferior a 5 ml.
- Se prohíben las viviendas para uso turístico, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, los campings y los agroturismos y casas rurales.



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>permitiéndose afectar a las zonas en fuera de ordenación.</p> <p>3. No se permitirán tales usos en el ámbito de aplicación de la OR-2.</p> <p>4. Únicamente se permite el uso asistencial cuando se trate de residencias de la tercera edad dependientes de la Administración Pública.</p> <p>5. Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito en el ámbito de aplicación de la OR-2: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Para el resto de situaciones: Sin condiciones.</p> <p>(...)</p> <p>TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS TÍTULO VI: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS CAPÍTULO 2: ORDENANZA OR-2 PRIMER ENSANCHE SIGLO XIX.</p> <p>(...)</p>	<p>El resto de los establecimientos de alojamiento, solo se permiten, en parcelas calificadas globalmente como residenciales y en el ámbito de la OR-2 y OR-3. Deberán cumplir con los parámetros establecidos según la Ordenanza residencial que les corresponda, no permitiéndose afectar a las zonas en fuera de ordenación.</p> <p>3. No se permitirán tales usos en el ámbito de aplicación de la OR-2.</p> <p>4. Únicamente se permite el uso asistencial cuando se trate de residencias de la tercera edad dependientes de la Administración Pública.</p> <p>5. Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito en el ámbito de aplicación de la OR-2: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>6. Se prohíben las viviendas para uso turístico, el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, los campings y los agroturismos y casas rurales.</p> <p>Para el resto de situaciones: Sin condiciones.</p> <p>(...)</p> <p>TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS TÍTULO VI: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS CAPÍTULO 2: ORDENANZA OR-2 PRIMER ENSANCHE SIGLO XIX.</p> <p>(...)</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

Artículo 6.02.10.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						4	5	5	8									4							SITUACIÓN 3
PRIMERA						4	5	4	23	5	23			23				4	23						SITUACIÓN 3
	4					21		8			10									100					SITUACIÓN 2
						3	22	22	22	22				22											SITUACIÓN 1
	R	P	T	E	I	S	A																		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
SITUACIÓN 3	1					6		8									6								
SITUACIÓN 1						20				20	20									20	20				
SITUACIÓN 2	1					6		8																	
	R	P	T	E	I	S	A																		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

Artículo 6.02.10.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						4	5	8										4							SITUACIÓN 3
PRIMERA						4	5	4	23	5	23			23				4	23						SITUACIÓN 3
	4					21		8			10									100					SITUACIÓN 2
						3	22	22	22	22				22											SITUACIÓN 1
	R	P	T	E	I	S	A																		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
SITUACIÓN 3	1					6		8									6								
SITUACIÓN 1						20				20	20									20	20				
SITUACIÓN 2	1					6		8																	
	R	P	T	E	I	S	A																		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:

- Se fija una superficie media mínima de 65 m2 útiles.
- Quedan prohibidas las viviendas en patio interior de manzana o parcela y en sótano y semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1ª: La vivienda unifamiliar se puede considerar compatible cuando se trate de edificaciones preexistentes catalogadas dentro de alguna de las categorías del régimen especial de protección establecida por este Plan General. Si se trata de edificaciones nuevas, deberán solucionar adecuadamente los problemas con las medianerías colindantes.

Condición 3ª: Se autorizan estos usos en planta sótano o semisótano, solamente si están relacionados directamente con planta baja del mismo uso, y la superficie de la actividad en dicha planta no supera el 40% de la superficie total instalada

En todo caso el acceso de vehículos al sótano o semisótano cumplirá idénticas condiciones que las exigibles a guarderías de vehículos.

Condición 4ª: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:

- Se fija una superficie media mínima de 65 m2 útiles.
- Quedan prohibidas las viviendas en patio interior de manzana o parcela y en sótano y semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1ª: La vivienda unifamiliar se puede considerar compatible cuando se trate de edificaciones preexistentes catalogadas dentro de alguna de las categorías del régimen especial de protección establecida por este Plan General. Si se trata de edificaciones nuevas, deberán solucionar adecuadamente los problemas con las medianerías colindantes.

Condición 3ª: Se autorizan estos usos en planta sótano o semisótano, solamente si están relacionados directamente con planta baja del mismo uso, y la superficie de la actividad en dicha planta no supera el 40% de la superficie total instalada

En todo caso el acceso de vehículos al sótano o semisótano cumplirá idénticas condiciones que las exigibles a guarderías de vehículos.



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Condición 5ª: Los usos de oficinas y equipamiento educativo en planta primera y el de hoteles y residencias en planta primera y pisos se autorizan siempre que estén relacionados con el domicilio permanente del titular, y no ocupen más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. Para el uso educativo, solo se admiten academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos, etc., cumpliendo la limitación de superficie.</p> <p>El uso de despachos profesionales en planta de pisos se autoriza siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, y no ocupe más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. En todos los caso la superficie mínima destinada a vivienda será de 40 m² útiles.</p> <p>Los usos de oficinas o despachos profesionales, que cuenten con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del Presente Plan General, podrán seguir ejerciendo el mismo uso.</p> <p>Se autoriza, así mismo, el uso de oficinas en planta primera, exceptuando las correspondientes a servicios financieros como los bancarios y de crédito, que no tuvieran licencia de apertura previa, cumpliendo cada una de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- En edificio catalogado como de protección estructural.- Superficie máxima construida de 1.250 m² (suma de las diferentes superficies localizadas en los diversos edificios) autorizada por una sola vez, pudiéndose realizar en varias fases, garantizando las plazas de aparcamiento requeridas y acceso independiente.- Modificación, mediante compensación equivalente, de superficie de uso terciario (oficinas) a superficie residencial.	<p>Condición 4ª: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Condición 5ª: Los usos de oficinas y equipamiento educativo en planta primera se autorizan siempre que estén relacionados con el domicilio permanente del titular, y no ocupen más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. Para el uso educativo, solo se admiten academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos, etc., cumpliendo la limitación de superficie.</p> <p>El uso de despachos profesionales en planta de pisos se autoriza siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, y no ocupe más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. En todos los caso la superficie mínima destinada a vivienda será de 40 m² útiles.</p> <p>Los usos de oficinas o despachos profesionales, que cuenten con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del Presente Plan General, podrán seguir ejerciendo el mismo uso.</p> <p>Se autoriza, así mismo, el uso de oficinas en planta primera, exceptuando las correspondientes a servicios financieros como los bancarios y de crédito, que no tuvieran licencia de apertura previa, cumpliendo cada una de las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- En edificio catalogado como de protección estructural.- Superficie máxima construida de 1.250 m² (suma de las diferentes superficies localizadas en los diversos edificios) autorizada por una sola vez, pudiéndose realizar en varias fases, garantizando las plazas de aparcamiento requeridas y acceso independiente.- Modificación, mediante compensación equivalente, de superficie de



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Condición 6ª: Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Para el resto de usos: Solo se toleran en edificio completo, excepto en la calle Dato, con frente a calle si se trata de servicios de entidades oficiales, agrupaciones profesionales o entidades culturales de interés público y con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Que se trate de operaciones de rehabilitación integral de edificios catalogados dentro de la categoría de conservación estructural.- Que la superficie total a dedicar el uso de oficinas no sea superior a 1.250 m²c.- El aparcamiento deberá resolverse en las condiciones fijadas en la regulación del uso de estacionamiento que figura en el Capítulo 3, Sección 10 del Título V. A cuyo efecto se acreditarán las plazas vinculadas. <p>Condición 8ª: Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquélla no se desarrollan habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. En edificio compartido deberá contar con comunicación vertical independiente. En cualquier caso, solo se toleran establecimientos con una capacidad máxima de 25 habitaciones.</p> <p>Condición 10ª: Las guarderías y preescolar, solo deberán disponer de</p>	<p>uso terciario (oficinas) a superficie residencial.</p> <p>Condición 6ª: Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Para el resto de usos: Solo se toleran en edificio completo, excepto en la calle Dato, con frente a calle si se trata de servicios de entidades oficiales, agrupaciones profesionales o entidades culturales de interés público y con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Que se trate de operaciones de rehabilitación integral de edificios catalogados dentro de la categoría de conservación estructural.- Que la superficie total a dedicar el uso de oficinas no sea superior a 1.250 m²c.- El aparcamiento deberá resolverse en las condiciones fijadas en la regulación del uso de estacionamiento que figura en el Capítulo 3, Sección 10 del Título V. A cuyo efecto se acreditarán las plazas vinculadas. <p>Condición 8ª: Se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial.</p> <p>Se autorizarán establecimientos de alojamiento en edificios completos y en partes de edificios con acceso y núcleo de comunicación independiente. Se permiten en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquélla no se desarrollan habitaciones ni unidades de alojamiento, sino tan solo recepción y servicios comunes. En el caso de los albergues, sí se permite que se desarrollen en planta baja. En cualquier caso, solo se toleran establecimientos de alojamiento con una capacidad máxima de 25 habitaciones.</p> <p>No se permiten los campings, agroturismos y casas rurales.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>superficies al aire libre en el patio de manzana suficientemente amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones que no superen los 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.</p> <p>Condición 20^a: Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general. Deberá disponer, asimismo, de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.</p> <p>Condición 21^a: Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Para el resto de usos: Se prohíbe este uso en locales con frente a la calle Dato, a excepción de aquellos catalogados sin posibilidad de rasgado de huecos de planta baja.</p> <p>Condición 22^a: Se admite este uso en sótano o semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrá acceso libre al público.</p> <p>Condición 23^a: Se autoriza el uso de oficinas, siempre que no correspondan a servicios financieros como los bancarios y de crédito, administración pública, equipamiento educativo y equipamiento cultural en edificios que den frente a calles de los Grados 3 y 4, debiendo contar con acceso independiente cuando se trate de uso de equipamiento. También se autorizan dichos usos en planta primera en edificios que den frente a calles de los Grados 1º y 2º si cuentan con licencia de apertura para ellos, anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General.</p> <p>Los usos de establecimientos públicos y comercial, solo se admite, en edificios que den frente a calles de cualquier grado, si cuentan. con licencia</p>	<p>Condición 10^a: Las guarderías y preescolar, solo deberán disponer de superficies al aire libre en el patio de manzana suficientemente amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones que no superen los 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.</p> <p>Condición 20^a: Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general. Deberá disponer, asimismo, de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.</p> <p>Condición 21^a: Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.</p> <p>Para el resto de usos: Se prohíbe este uso en locales con frente a la calle Dato, a excepción de aquellos catalogados sin posibilidad de rasgado de huecos de planta baja.</p> <p>Condición 22^a: Se admite este uso en sótano o semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrá acceso libre al público.</p> <p>Condición 23^a: Se autoriza el uso de oficinas, siempre que no correspondan a servicios financieros como los bancarios y de crédito, administración pública, equipamiento educativo y equipamiento cultural en edificios que den frente a calles de los Grados 3 y 4, debiendo contar con acceso independiente cuando se trate de uso de equipamiento. También se autorizan dichos usos en planta primera en edificios que den frente a calles de los Grados 1º y 2º si cuentan con licencia de apertura para ellos, anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General.</p> <p>Los usos de establecimientos públicos y comercial, solo se admite, en</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

de apertura anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General

Condición 100ª: Se admite este uso siempre que no de frente a viario público.

(...)

CAPÍTULO 3: ORDENANZA OR-3 SEGUNDO ENSANCHE.

(...)

Artículo 6.03.10.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						4	5			5								4							SITUACIÓN 3
PRIMERA						24	3	5	8	3	45		24				24								SITUACIÓN 3
	4							8		10												46	46		SITUACIÓN 2
			3			22		22	22	22				22											SITUACIÓN 1
	R		P			T							E												

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

edificios que den frente a calles de cualquier grado, si cuentan con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General

Condición 100ª: Se admite este uso siempre que no de frente a viario público.

(...)

CAPÍTULO 3: ORDENANZA OR-3 SEGUNDO ENSANCHE.

(...)

Artículo 6.03.10.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

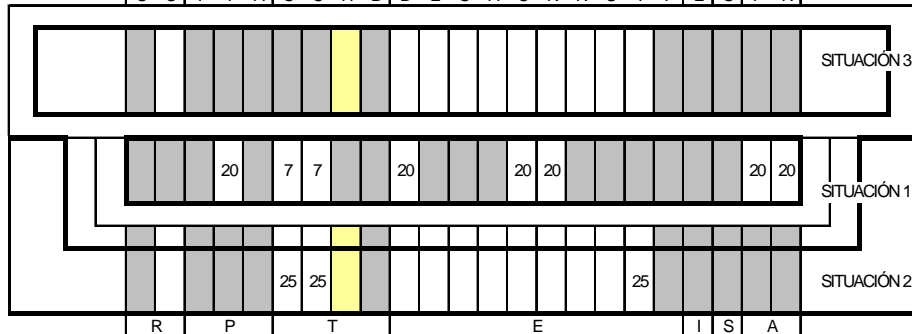
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						4	5			5								4							SITUACIÓN 3
PRIMERA						24	3	5	8	3	45		24				24								SITUACIÓN 3
	4							8		10													46	46	SITUACIÓN 2
			3			22		22	22	22				22											SITUACIÓN 1
	R		P			T							E												



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CATEGORIA II

| U C I T A O C H B D E S A C K R U I P E U P R |



AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

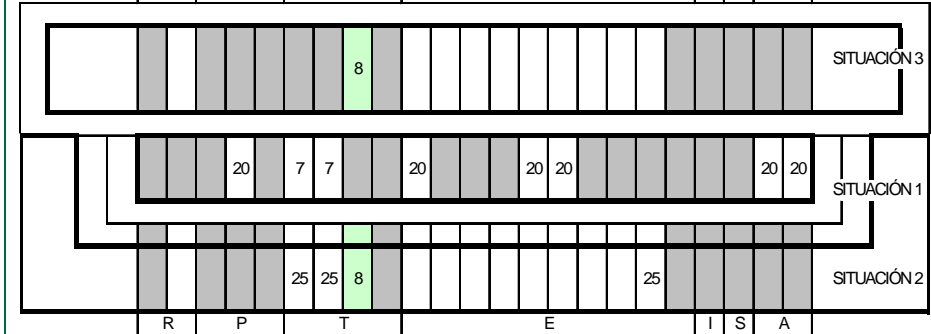
El uso característico es el residencial en vivienda colectiva con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano, así como en patio de parcela o manzana y en parcelas que no tengan el frente mínimo a viario público establecido en la Ordenanza. Se exceptúan los casos contemplados en el Artículo 6.03.08 para las actuaciones de conjunto.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CATEGORIA II

| U C I T A O C H B D E S A C K R U I P E U P R |



AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano, así como en patio de parcela o manzana y en parcelas que no tengan el frente mínimo a viario público establecido en la Ordenanza. Se exceptúan los casos contemplados en el Artículo 6.03.08 para las actuaciones de conjunto.
- b) Se fija una superficie media mínima de 65 m² útiles.



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>b) Se fija una superficie media mínima de 65 m² útiles.</p> <p>3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Condición 3ª: Se permiten las actividades de talleres y almacenes en sótano o semisótano cuando se relacionen con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.</p> <p>Por lo que respecta al uso comercial, se admite en planta sótano o en primera planta o entreplanta, en condiciones reguladas en las Normas Generales del uso comercial para la Categoría I. Los establecimientos públicos en planta primera se permitirán si están unidos a planta baja con acceso independiente para los Grupos I y II.</p> <p>Condición 4ª: Se tolera el uso que esté desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinado expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.</p> <p>Condición 5ª: Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m². Para uso educativo, solo se toleran las academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos o similares, respetando siempre el límite de superficie.</p> <p>Condición 7ª: Se admite el uso comercial en edificaciones situadas en el patio de manzana siempre que la superficie máxima construida no supere los 1.000 m²c. Esta misma condición rige para el establecimiento de galerías comerciales o pasajes.</p> <p>Condición 8ª: Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquella no se sitúan habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. Deberán contar con comunicaciones verticales independientes del resto del</p>	<p>3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Condición 3ª: Se permiten las actividades de talleres y almacenes en sótano o semisótano cuando se relacionen con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.</p> <p>Por lo que respecta al uso comercial, se admite en planta sótano o en primera planta o entreplanta, en condiciones reguladas en las Normas Generales del uso comercial para la Categoría I. Los establecimientos públicos en planta primera se permitirán si están unidos a planta baja con acceso independiente para los Grupos I y II.</p> <p>Condición 4ª: Se tolera el uso que esté desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinado expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.</p> <p>Condición 5ª: Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m². Para uso educativo, solo se toleran las academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos o similares, respetando siempre el límite de superficie.</p> <p>Condición 7ª: Se admite el uso comercial en edificaciones situadas en el patio de manzana siempre que la superficie máxima construida no supere los 1.000 m²c. Esta misma condición rige para el establecimiento de galerías comerciales o pasajes.</p> <p>Condición 8ª: Se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>edificio. La capacidad se limita a un máximo de 20 habitaciones.</p> <p>Condición 10^a: Para guarderías y preescolar solo se admitirán instalaciones en planta baja cuando dispongan de superficies al aire libre en el patio de manzana amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta. Esta no podrá superar los 150 m²c.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones que no superen los 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.</p> <p>Condición 20^a: Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general. Deberá disponer, asimismo, de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. La potencia máxima instalada será de 5 Kw cada una y una máxima total de 20 Kw. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.</p> <p>Condición 22^a: Se admite este uso en sótano y semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrán acceso libre al público.</p> <p>Condición 23^a: Se autoriza este uso en planta primera, solamente en el caso de que cuente con licencia de apertura para el mismo con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.</p>	<p>Se autorizarán establecimientos de alojamiento en edificios completos y en partes de edificios con acceso y núcleo de comunicación independiente. Se permiten en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquélla no se desarrollan habitaciones ni unidades de alojamiento, sino tan solo recepción y servicios comunes. En el caso de los albergues, sí se permite que se desarrollen en planta baja. En cualquier caso, solo se toleran establecimientos de alojamiento con una capacidad máxima de 20 habitaciones en Categoría I.</p> <p>No se permiten los campings, agroturismos y casas rurales.</p> <p>Condición 10^a: Para guarderías y preescolar solo se admitirán instalaciones en planta baja cuando dispongan de superficies al aire libre en el patio de manzana amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta. Esta no podrá superar los 150 m²c.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones que no superen los 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.</p> <p>Condición 20^a: Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general. Deberá disponer, asimismo, de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. La potencia máxima instalada será de 5 Kw cada una y una máxima total de 20 Kw. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.</p> <p>Condición 22^a: Se admite este uso en sótano y semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrán acceso libre al público.</p> <p>Condición 23^a: Se autoriza este uso en planta primera, solamente en el caso de que cuente con licencia de apertura para el mismo con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Condición 24ª: Se autoriza el uso de oficina en planta primera, con una superficie máxima de 500 m²c. A partir de 500 m²c se exigirá que cuenten con acceso independiente desde planta baja.</p> <p>En cualquier caso, si se pretende compartimentar este espacio en actividades diferenciadas, se exigirá licencia de apertura para el conjunto además de la licencia de obras. En el caso de locales con acceso compartido con viviendas, el tamaño medio de cada actividad no será inferior a 30 m²u.</p> <p>Condición 25ª: Se autorizan usos de oficinas y comerciales con una superficie máxima de 2.000 m²c en edificio completo, con frente a calle de latitud superior a 20 ml.</p> <p>Condición 45ª: Se toleran para uso educativo, en planta primera solo academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, con una superficie máxima de 150 m²c.</p> <p>Condición 46ª: Se autoriza este uso en planta baja siempre que disponga de un frente a calle no inferior a 5 ml. y que deje libre el resto de la edificación para otros usos con un fondo mínimo de 6 ml.</p> <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 4: ORDENANZA OR-4 EDIFICACIÓN ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.04.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>1. Cuadro de compatibilidad de usos.</p>	<p>Condición 24ª: Se autoriza el uso de oficina en planta primera, con una superficie máxima de 500 m²c. A partir de 500 m²c se exigirá que cuenten con acceso independiente desde planta baja.</p> <p>En cualquier caso, si se pretende compartimentar este espacio en actividades diferenciadas, se exigirá licencia de apertura para el conjunto además de la licencia de obras. En el caso de locales con acceso compartido con viviendas, el tamaño medio de cada actividad no será inferior a 30 m²u.</p> <p>Condición 25ª: Se autorizan usos de oficinas y comerciales con una superficie máxima de 2.000 m²c en edificio completo, con frente a calle de latitud superior a 20 ml.</p> <p>Condición 45ª: Se toleran para uso educativo, en planta primera solo academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, con una superficie máxima de 150 m²c.</p> <p>Condición 46ª: Se autoriza este uso en planta baja siempre que disponga de un frente a calle no inferior a 5 ml. y que deje libre el resto de la edificación para otros usos con un fondo mínimo de 6 ml.</p> <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 4: ORDENANZA OR-4 EDIFICACIÓN ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.04.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>1. Cuadro de compatibilidad de usos.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						4	5	5		5								4							SITUACIÓN 3
PRIMERA						24	3	5	3	45			24					24							SITUACIÓN 3
								8		10													26		SITUACIÓN 2
																									SITUACIÓN 1
	R	P	T	E	I	S	A																		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						11	11	11	13							14						11	12		SITUACIÓN 3
										28															SITUACIÓN 1
																14							11		SITUACIÓN 2
	R	P	T	E	I	S	A																		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario	I Infraestructuras
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Asistencial	IE Infr. de energía
RC Resid. Colectivo	TC Comercios y mercados	EC Cultural	S Serv. Urbanos grles.
P Productivo	TH Hoteles y residencias	EK Espectaculos	SU Servicios urbanos
PI Industrial	TB Establtos. públicos	ER Religioso	A Estacionamientos
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	EU Universitario	AP Aparcamiento público
PA Agropecuario	ED Deportivo	EI Admón. Pública	AR Aparcamiento privado
	EE Educativo	EP Defensa	

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						4	5	8		5									4						SITUACIÓN 3
PRIMERA						24	3	8	3	45			24					24							SITUACIÓN 3
								8		10													26		SITUACIÓN 2
																									SITUACIÓN 1
	R	P	T	E	I	S	A																		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						11	11	8	13							14						11	12		SITUACIÓN 3
										28															SITUACIÓN 1
																14							11		SITUACIÓN 2
	R	P	T	E	I	S	A																		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario	I Infraestructuras
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Asistencial	IE Infr. de energía
RC Resid. Colectivo	TC Comercios y mercados	EC Cultural	S Serv. Urbanos grles.
P Productivo	TH Hoteles y residencias	EK Espectaculos	SU Servicios urbanos
PI Industrial	TB Establtos. públicos	ER Religioso	A Estacionamientos
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	EU Universitario	AP Aparcamiento público
PA Agropecuario	ED Deportivo	EI Admón. Pública	AR Aparcamiento privado
	EE Educativo	EP Defensa	



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>2. Condiciones de uso característico.</p> <p>El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:</p> <p>a) Se prohíben las viviendas en planta sótano y semisótano, y en patio interior de manzana o parcela.</p> <p>3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Condición 3ª: Se permite en sótano o en semisótano cuando se relaciona con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.</p> <p>Por lo que respecta al uso comercial, se admite en planta sótano o en primera planta o entreplanta, en condiciones reguladas en las Normas Generales del uso comercial para la Categoría I. Los establecimientos públicos en planta primera se permitirán si están unidos a planta baja con acceso independiente para los Grupos I y II.</p> <p>Condición 4ª: Se respetará este uso en edificios existentes que estén, desde proyecto o licencia, parcial o totalmente destinados expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.</p> <p>Condición 5ª: Se autoriza este uso siempre que esté vinculado al domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m²c. Para uso educativo, solo se permitirán academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, respetándose el límite de superficie.</p> <p>Condición 8ª: En el Grado 1 se admiten establecimientos hoteleros en planta baja solo si se relacionan con plantas superiores, y en aquella no se desarrollen habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. Deberá contar con comunicación vertical independiente del resto del edificio. La capacidad máxima autorizada es de 20 habitaciones.</p>	<p>2. Condiciones de uso característico.</p> <p>El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:</p> <p>a) Se prohíben las viviendas en planta sótano y semisótano, y en patio interior de manzana o parcela.</p> <p>3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Condición 3ª: Se permite en sótano o en semisótano cuando se relaciona con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.</p> <p>Por lo que respecta al uso comercial, se admite en planta sótano o en primera planta o entreplanta, en condiciones reguladas en las Normas Generales del uso comercial para la Categoría I. Los establecimientos públicos en planta primera se permitirán si están unidos a planta baja con acceso independiente para los Grupos I y II.</p> <p>Condición 4ª: Se respetará este uso en edificios existentes que estén, desde proyecto o licencia, parcial o totalmente destinados expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.</p> <p>Condición 5ª: Se autoriza este uso siempre que esté vinculado al domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m²c. Para uso educativo, solo se permitirán academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, respetándose el límite de superficie.</p> <p>Condición 8ª: Se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial.</p> <p>Se autorizarán establecimientos de alojamiento en edificios completos y en</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Condición 10ª: Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería si disponen de superficies al aire libre en el patio de manzanas amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta, la cual no podrá sobrepasar 150 m²c.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con superficie máxima de locales destinados a aulas de 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a la aulas.</p> <p>Condición 11ª: Únicamente regula los edificios del Grado 2. Se permite este uso en Grado 2, siempre y cuando la superficie total construida no supere los 2.500 m² y tenga frente a la calle con latitud de 25 ml. como mínimo. El frente mínimo a viario público será de 20 ml.</p> <p>Condición 12ª: Únicamente regula los edificios del Grado 1. Se permite este uso en Grado 1 en edificios de altura máxima dos plantas destinadas prioritariamente a usos comerciales y/o de oficinas. La superficie total no debe superar 600 m²c y deben presentar un frente no inferior a 15 ml a calles de latitud mínima igual a 20 ml.</p> <p>Condición 13ª: Se autoriza este uso, en el Grado 2, en edificio aislado y con superficie máxima de 2.500 m²c.</p>	<p>partes de edificios con acceso y núcleo de comunicación independiente. Se permiten en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquélla no se desarrollan habitaciones ni unidades de alojamiento, sino tan solo recepción y servicios comunes. En el caso de los albergues, sí se permite que se desarrollen en planta baja. En cualquier caso, cuando se actúe en partes del edificio (categoría I), solo se toleran establecimientos de alojamiento con una capacidad máxima de 20 habitaciones y cuando se actúe en edificios completos (categoría II), siempre y cuando la superficie total construida no supere los 2.500 m².</p> <p>No se permiten los campings, agroturismos y casas rurales.</p> <p>Condición 10ª: Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería si disponen de superficies al aire libre en el patio de manzanas amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta, la cual no podrá sobrepasar 150 m²c.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con superficie máxima de locales destinados a aulas de 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a la aulas.</p> <p>Condición 11ª: Únicamente regula los edificios del Grado 2. Se permite este uso en Grado 2, siempre y cuando la superficie total construida no supere los 2.500 m² y tenga frente a la calle con latitud de 25 ml. como mínimo. El frente mínimo a viario público será de 20 ml.</p> <p>Condición 12ª: Únicamente regula los edificios del Grado 1. Se permite este uso en Grado 1 en edificios de altura máxima dos plantas destinadas prioritariamente a usos comerciales y/o de oficinas. La superficie total no debe superar 600 m²c y deben presentar un frente no inferior a 15 ml a calles de latitud mínima igual a 20 ml.</p> <p>Condición 13ª: Se autoriza este uso, en el Grado 2, en edificio aislado y con superficie máxima de 2.500 m²c.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Condición 14ª: El uso de espectáculos se autoriza exclusivamente en el Grado 2, con una superficie máxima de 1.000 m²c, con un frente mínimo de 20 ml a calle de latitud mínima 25 ml en Categoría II situación 2ª y 2.500 m²c en situación 3ª con un frente mínimo de 30 ml. a viario público de latitud no inferior a 25 ml.</p> <p>Condición 22ª: Se admite este uso en sótano y semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrán acceso libre al público.</p> <p>Condición 23ª: Se autoriza este uso en planta primera, solamente en el caso de que cuente con licencia de apertura para el mismo con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.</p> <p>Condición 24ª: Se autoriza el uso de oficina en planta primera, con una superficie máxima de 500 m²c. A partir de 500 m²c se exigirá que cuenten con acceso independiente desde planta baja.</p> <p>En cualquier caso, si se pretende compartimentar este espacio en actividades diferenciadas, se exigirá licencia de apertura para el conjunto en unión de la licencia de obras. En el caso de locales con acceso compartido con viviendas, el tamaño medio de cada actividad no será inferior a 30 m²u.</p> <p>Condición 26ª: Se permite este uso en planta baja, siempre y cuando ocupe menos del 50% del frente a viario público del edificio en el que se encuentre.</p> <p>Condición 28ª: En el interior de las manzanas, en espacios libres, se permite el uso deportivo abierto.</p> <p>Condición 45ª: Se tolera el uso educativo en planta primera, solo para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, con una superficie máxima de 150 m²c.</p> <p>(...)</p>	<p>Condición 14ª: El uso de espectáculos se autoriza exclusivamente en el Grado 2, con una superficie máxima de 1.000 m²c, con un frente mínimo de 20 ml a calle de latitud mínima 25 ml en Categoría II situación 2ª y 2.500 m²c en situación 3ª con un frente mínimo de 30 ml. a viario público de latitud no inferior a 25 ml.</p> <p>Condición 22ª: Se admite este uso en sótano y semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrán acceso libre al público.</p> <p>Condición 23ª: Se autoriza este uso en planta primera, solamente en el caso de que cuente con licencia de apertura para el mismo con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General.</p> <p>Condición 24ª: Se autoriza el uso de oficina en planta primera, con una superficie máxima de 500 m²c. A partir de 500 m²c se exigirá que cuenten con acceso independiente desde planta baja.</p> <p>En cualquier caso, si se pretende compartimentar este espacio en actividades diferenciadas, se exigirá licencia de apertura para el conjunto en unión de la licencia de obras. En el caso de locales con acceso compartido con viviendas, el tamaño medio de cada actividad no será inferior a 30 m²u.</p> <p>Condición 26ª: Se permite este uso en planta baja, siempre y cuando ocupe menos del 50% del frente a viario público del edificio en el que se encuentre.</p> <p>Condición 28ª: En el interior de las manzanas, en espacios libres, se permite el uso deportivo abierto.</p> <p>Condición 45ª: Se tolera el uso educativo en planta primera, solo para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, con una superficie máxima de 150 m²c.</p> <p>(...)</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CAPÍTULO 5: ORDENANZA OR-5 EDIFICACIÓN ABIERTA EN PARCELA INDEPENDIENTE.

(...)

Artículo 6.05.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5		5 8		5															SITUACIÓN 3
PRIMERA						5 24	3 24	5 8		45		24					3 24								SITUACIÓN 3
								8	44	10														SITUACIÓN 2	
																								SITUACIÓN 1	
	R	P	T																						

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						27	27	27								14									SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P	T																						

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CAPÍTULO 5: ORDENANZA OR-5 EDIFICACIÓN ABIERTA EN PARCELA INDEPENDIENTE.

(...)

Artículo 6.05.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5		8		5															SITUACIÓN 3
PRIMERA						5 24	3 24	8		45		24					3 24								SITUACIÓN 3
								8	44	10														SITUACIÓN 2	
																								SITUACIÓN 1	
	R	P	T																						

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						27	27	8								14									SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P	T																						

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial desarrollado en vivienda colectiva en bloque abierto, con la siguiente condición:

- Se prohíben las viviendas en planta sótano y semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 3ª: Se admite este uso en planta primera siempre y cuando esté vinculada a la planta baja con idéntico uso.

Condición 5ª: Se autoriza este uso siempre que esté vinculado al domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo y no exceda de un máximo de 75 m²c. Para uso educativo solo se autorizarán academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, respetando el límite de superficie.

Condición 8ª: Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, siempre que se relacionen con plantas superiores, y en aquella no se desarrollen habitaciones residenciales sino tan solo recepción y servicios comunes. Deberá contar con comunicación vertical independiente del resto del edificio. La capacidad máxima en cualquier caso será de 25 habitaciones.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial desarrollado en vivienda colectiva en bloque abierto, con la siguiente condición:

- Se prohíben las viviendas en planta sótano y semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 3ª: Se admite este uso en planta primera siempre y cuando esté vinculada a la planta baja con idéntico uso.

Condición 5ª: Se autoriza este uso siempre que esté vinculado al domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo y no exceda de un máximo de 75 m²c. Para uso educativo solo se autorizarán academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, respetando el límite de superficie.

Condición 8ª: Se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial.

Se autorizarán establecimientos de alojamiento en edificios completos y en partes de edificios con acceso y núcleo de comunicación independiente. Se permiten en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquella no se desarrollan habitaciones ni unidades de alojamiento, sino tan solo recepción y servicios comunes. En el caso de los albergues, sí se permite que se desarrollen en planta baja. En cualquier caso, cuando se



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Condición 10ª: Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería en planta baja, si disponen de superficies al aire libre amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta, la cual no podrá sobrepasar de 150 m²c.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con una superficie máxima de 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.</p> <p>Condición 14ª: El uso de espectáculos se autoriza en edificio exento, con una superficie máxima de 1000 m²c y con frente de al menos 20 ml a calle con latitud mínima de 25 ml.</p> <p>Condición 24ª: Se autoriza el uso de oficina y comercio en planta primera, ya sea existente o de nueva creación, con una superficie máxima de 500 m²c. En edificio de nueva construcción se exigirá que cuenten con acceso independiente.</p> <p>En cualquier caso, si se pretende compartimentar este espacio en actividades diferenciadas, se exigirá licencia de apertura para el conjunto en unión de la licencia de obras. En el caso de locales con acceso compartido con viviendas, el tamaño medio de cada actividad, no será inferior a 30 m²u.</p> <p>Condición 27ª: Se autoriza este uso siempre que su superficie total no exceda de 1.000 m²c.</p> <p>Condición 44ª: Se autorizan únicamente los establecimientos públicos</p>	<p>actúe en partes del edificio (categoría I), solo se toleran establecimientos de alojamiento con una capacidad máxima de 25 habitaciones y cuando se actúe en edificios completos (categoría II), siempre y cuando la superficie total construida no supere los 1.000 m².</p> <p>No se permiten los campings, agroturismos y casas rurales.</p> <p>Condición 10ª: Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería en planta baja, si disponen de superficies al aire libre amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta, la cual no podrá sobrepasar de 150 m²c.</p> <p>Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con una superficie máxima de 200 m²c. Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.</p> <p>Condición 14ª: El uso de espectáculos se autoriza en edificio exento, con una superficie máxima de 1000 m²c y con frente de al menos 20 ml a calle con latitud mínima de 25 ml.</p> <p>Condición 24ª: Se autoriza el uso de oficina y comercio en planta primera, ya sea existente o de nueva creación, con una superficie máxima de 500 m²c. En edificio de nueva construcción se exigirá que cuenten con acceso independiente.</p> <p>En cualquier caso, si se pretende compartimentar este espacio en actividades diferenciadas, se exigirá licencia de apertura para el conjunto en unión de la licencia de obras. En el caso de locales con acceso compartido con viviendas, el tamaño medio de cada actividad, no será inferior a 30 m²u.</p> <p>Condición 27ª: Se autoriza este uso siempre que su superficie total no exceda de 1.000 m²c.</p> <p>Condición 44ª: Se autorizan únicamente los establecimientos públicos</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

incluidos en los Grupos I y II, con una superficie máxima de 250 m²c.

Condición 45ª: Se tolera el uso educativo en planta primera, academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, con una superficie máxima de 150 m²c.

(...)

CAPÍTULO 7: ORDENANZA OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA

(...)

Artículo 6.07.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5																			SITUACIÓN 3
PRIMERA						5																			SITUACIÓN 3
						5	16		16		5														SITUACIÓN 2
																							29		SITUACIÓN 1
	R	P				T																			

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

incluidos en los Grupos I y II, con una superficie máxima de 250 m²c.

Condición 45ª: Se tolera el uso educativo en planta primera, academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, con una superficie máxima de 150 m²c.

(...)

CAPÍTULO 7: ORDENANZA OR-7 CIUDAD JARDÍN MIXTA

(...)

Artículo 6.07.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

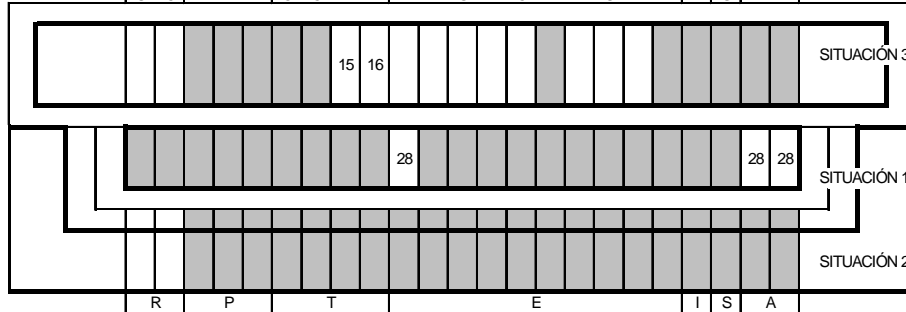
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5		15																	SITUACIÓN 3
PRIMERA						5		15																	SITUACIÓN 3
						5	16	15	16		5														SITUACIÓN 2
																							29		SITUACIÓN 1
	R	P				T																			



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CATEGORIA II

| U C I T A O C H B D E S A C K R U I P E U P R |



AUTORIZADO 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, con las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima unifamiliar aislada es la existente, sin que se permitan subdivisiones menores de 500 m²s.

Puede haber agrupaciones de hasta tres viviendas con parcela mínima de 800 m²s, teniendo que aumentar 300 m²s la parcela por cada vivienda más que se agrupe, hasta un máximo de 8 viviendas, tope máximo por parcela que no podrá superarse

Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.

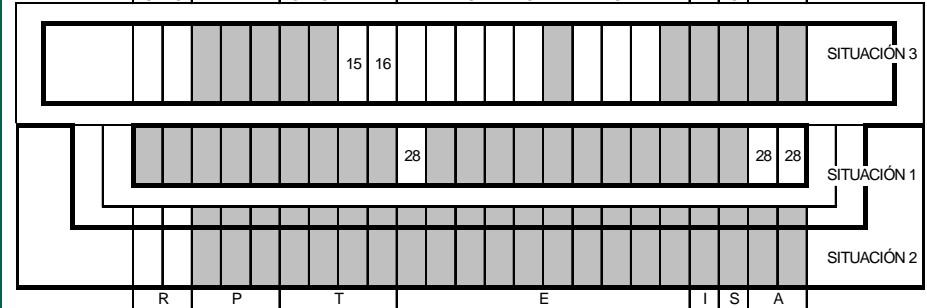
3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 5ª: Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CATEGORIA II

| U C I T A O C H B D E S A C K R U I P E U P R |



AUTORIZADO 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO

R	Residencial	I	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, con las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima unifamiliar aislada es la existente, sin que se permitan subdivisiones menores de 500 m²s.

Puede haber agrupaciones de hasta tres viviendas con parcela mínima de 800 m²s, teniendo que aumentar 300 m²s la parcela por cada vivienda más que se agrupe, hasta un máximo de 8 viviendas, tope máximo por parcela que no podrá superarse

- b) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 5ª: Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²s, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.</p> <p>Condición 15^a: Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Deberá contar igualmente con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.</p> <p>Condición 16^a: Solo se permitirán locales comerciales en aquellos lugares que cuenten con licencia comercial anterior al Plan vigente.</p> <p>Los establecimientos públicos, en Categoría II situación 3, que se permiten son los de los Grupos I o II, sin barra, y deberán contar con aparcamiento privado con una capacidad de 1 plaza de vehículo por cada 5 m²u de superficie abierta al público.</p> <p>En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 40 m².</p> <p>Condición 28^a: Se permite este uso en espacio libre de parcela, siempre y cuando se desarrolle al aire libre.</p> <p>Condición 29^a: En caso de plantearse en edificio aislado, estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p> <p>(...)</p>	<p>están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²s, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.</p> <p>Condición 15^a: Se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, únicamente en una sola planta, que será la más baja en la que se permita el uso residencial.</p> <p>Se autorizarán los establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos y los albergues en Categoría II, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, pudiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes, que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.</p> <p>Condición 16^a: Solo se permitirán locales comerciales en aquellos lugares que cuenten con licencia comercial anterior al Plan vigente.</p> <p>Los establecimientos públicos, en Categoría II situación 3, que se permiten son los de los Grupos I o II, sin barra, y deberán contar con aparcamiento privado con una capacidad de 1 plaza de vehículo por cada 5 m²u de superficie abierta al público.</p> <p>En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 40 m².</p> <p>Condición 28^a: Se permite este uso en espacio libre de parcela, siempre y cuando se desarrolle al aire libre.</p> <p>Condición 29^a: En caso de plantearse en edificio aislado, estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p> <p>(...)</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CAPÍTULO 8: ORDENANZA OR-8 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA

(...)

Artículo 6.08.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5				5															SITUACIÓN 3
PRIMERA						5				5															SITUACIÓN 3
						5	16		16	5														SITUACIÓN 2	
																					29			SITUACIÓN 1	
	R	P				T																			

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						16	16	15	16																SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P				T																			

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CAPÍTULO 8: ORDENANZA OR-8 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA

(...)

Artículo 6.08.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R	
PISOS						5		15		5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5		15		5														SITUACIÓN 3
						5	16	15	16	5														SITUACIÓN 2
																					29			SITUACIÓN 1
	R	P				T																		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						16	16	15	16																SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P				T																			



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

<input type="checkbox"/>	AUTORIZADO	<input checked="" type="checkbox"/>	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES	<input type="checkbox"/>	PROHIBIDO	
R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar en hilera.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 5^a: Se autoriza este uso, si está adscrito a la vivienda del titular, no ocupando más del 40% de la superficie total de la misma, ni sobrepasando una superficie total de 75 m²c. Para el uso educativo solo se toleran academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., respetando la limitación de superficie.

Condición 15^a: Se autorizan establecimientos hoteleros, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, pudiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes, que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16^a: Este uso en planta baja se autoriza, con una superficie

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

<input type="checkbox"/>	AUTORIZADO	<input checked="" type="checkbox"/>	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES	<input type="checkbox"/>	PROHIBIDO	
R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar en hilera.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 5^a: Se autoriza este uso, si está adscrito a la vivienda del titular, no ocupando más del 40% de la superficie total de la misma, ni sobrepasando una superficie total de 75 m²c. Para el uso educativo solo se toleran academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., respetando la limitación de superficie.

Condición 15^a: Se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial.

Se autorizarán los establecimientos hoteleros, los apartamentos turísticos y los albergues en Categoría II, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, pudiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes, que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16^a: Este uso en planta baja se autoriza, con una superficie

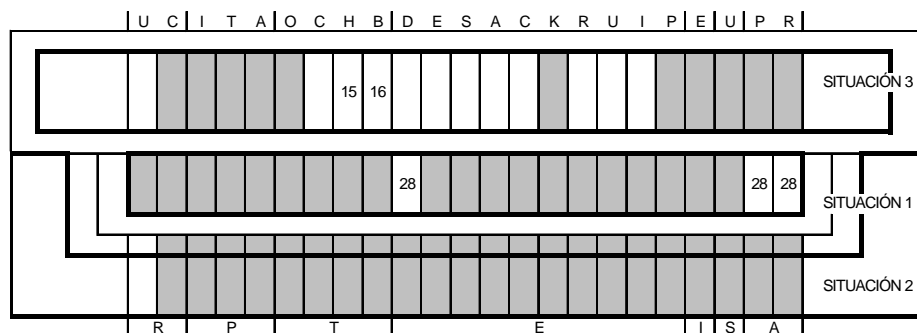


NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<p>máxima de 50 m²c.</p> <p>En edificio exento no podrá sobrepasar los 300 m²c, debiendo contar con aparcamiento privado con capacidad de una plaza por cada 25 m²c en establecimientos públicos y una por cada 50 m²c o unidad diferenciada de oficinas, pudiendo disponerlos en superficie ocupando exclusivamente la franja de parcela entre el frente de edificación y unido a la calle.</p> <p>Solo se permitirán establecimientos públicos de los Grupos I o II.</p> <p>Condición 29^a: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p> <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 9: ORDENANZA OR-9 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.09.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>1. Cuadro de compatibilidad de usos.</p> <p>CATEGORIA I</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>U</th><th>C</th><th>I</th><th>T</th><th>A</th> <th>O</th><th>C</th><th>H</th><th>B</th> <th>D</th><th>E</th><th>S</th><th>A</th><th>C</th><th>K</th><th>R</th><th>U</th><th>I</th><th>P</th><th>E</th><th>U</th><th>P</th><th>R</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PISOS</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>PRIMERA</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td>16</td><td></td><td>16</td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>29</td><td></td> <td>SITUACIÓN 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>P</td><td></td><td></td><td></td> <td>T</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		PISOS						5				5															SITUACIÓN 3	PRIMERA						5				5															SITUACIÓN 3							5	16		16	5															SITUACIÓN 2																								29		SITUACIÓN 1		R					P				T																																																																																													<p>máxima de 50 m²c.</p> <p>En edificio exento no podrá sobrepasar los 300 m²c, debiendo contar con aparcamiento privado con capacidad de una plaza por cada 25 m²c en establecimientos públicos y una por cada 50 m²c o unidad diferenciada de oficinas, pudiendo disponerlos en superficie ocupando exclusivamente la franja de parcela entre el frente de edificación y unido a la calle.</p> <p>Solo se permitirán establecimientos públicos de los Grupos I o II.</p> <p>Condición 29^a: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p> <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 9: ORDENANZA OR-9 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.09.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>1. Cuadro de compatibilidad de usos.</p> <p>CATEGORIA I</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>U</th><th>C</th><th>I</th><th>T</th><th>A</th> <th>O</th><th>C</th><th>H</th><th>B</th> <th>D</th><th>E</th><th>S</th><th>A</th><th>C</th><th>K</th><th>R</th><th>U</th><th>I</th><th>P</th><th>E</th><th>U</th><th>P</th><th>R</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PISOS</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td></td><td>8</td><td></td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>PRIMERA</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td></td><td>8</td><td></td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>5</td><td>16</td><td>8</td><td>16</td> <td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>29</td><td></td> <td>SITUACIÓN 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>P</td><td></td><td></td><td></td> <td>T</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		PISOS						5		8		5															SITUACIÓN 3	PRIMERA						5		8		5															SITUACIÓN 3							5	16	8	16	5															SITUACIÓN 2																								29		SITUACIÓN 1		R					P				T																																																																																												
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
PISOS						5				5															SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
PRIMERA						5				5															SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
						5	16		16	5															SITUACIÓN 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
																							29		SITUACIÓN 1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	R					P				T																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
PISOS						5		8		5															SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
PRIMERA						5		8		5															SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
						5	16	8	16	5															SITUACIÓN 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
																							29		SITUACIÓN 1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	R					P				T																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CATEGORIA II



AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda de tipología unifamiliar aislada, con la siguiente excepción:

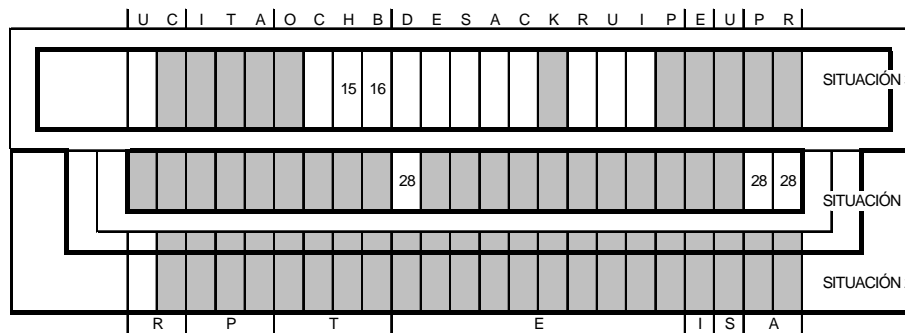
- a) Se autorizan las viviendas unifamiliares agrupadas de dos en dos compartiendo una medianera, siempre que cumplan todas las condiciones de parcela, ocupación y edificación que les correspondan.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 5ª: Se autorizan los despachos y servicios profesionales, siempre que estén adscritos al domicilio del titular y no ocupen más del 40% de la superficie total del mismo, no pudiendo sobrepasar en ningún caso de 75

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CATEGORIA II



AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda de tipología unifamiliar aislada, con la siguiente excepción:

- a) Se autorizan las viviendas unifamiliares agrupadas de dos en dos compartiendo una medianera, siempre que cumplan todas las condiciones de parcela, ocupación y edificación que les correspondan.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 5ª: Se autorizan los despachos y servicios profesionales, siempre que estén adscritos al domicilio del titular y no ocupen más del 40% de la superficie total del mismo, no pudiendo sobrepasar en ningún caso de 75



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>m2c.</p> <p>Condición 15ª: Se permiten establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 habitaciones, no pudiendo contar con una superficie destinada a todo tipo de servicios comunes superior a 15 m2c por plaza, ni superior a la destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.</p> <p>Condición 16ª: Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 50 m2c.</p>	<p>m2c.</p> <p>Condición 8ª: Se autoriza el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial. Deberá de cumplir todas las limitaciones establecidas en la legislación para los Agroturismos salvo la necesidad de estar integrados en explotaciones agrarias y desempeñadas por agricultores que ostenten tal condición.</p> <p>De todos los usos de establecimientos de alojamiento únicamente se autorizarán los Agroturismos.</p> <p>Todos los usos permitidos deberán contar con aparcamiento privado vinculado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.</p> <p>Condición 15ª: Los servicios de alojamiento turístico podrán desarrollarse en la modalidad de Agroturismo, Casa Rural, Hotel Rural, Apartamento Rural y albergue Turístico Rural. La capacidad máxima de todos ellos será la inferior entre la establecida sectorialmente y las 15 habitaciones.</p> <p>Así mismo, se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial. Las viviendas para uso turístico deberán de cumplir todas las limitaciones establecidas en la legislación para las Casas Rurales. Las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, deberá de cumplir todas las limitaciones establecidas en la legislación para los Agroturismos salvo la necesidad de estar integrados en explotaciones agrarias y desempeñadas por agricultores que ostenten tal condición.</p> <p>Todos los usos permitidos deberán contar con aparcamiento privado vinculado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.</p> <p>Condición 16ª: Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 50 m2c.</p>

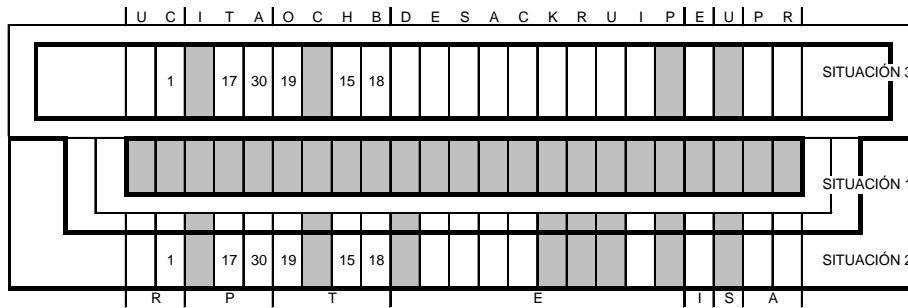


NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
<p>En edificio exento, no podrá superar los 75 m²c, pudiendo dedicar al público no más de 50 m²c. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.</p> <p>Solo se permiten establecimientos públicos de los Grupos I o II.</p> <p>Condición 28^a: Se autoriza este uso, siempre y cuando se desarrolle al aire libre.</p> <p>Condición 29^a: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p> <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 10: ORDENANZA OR-10 ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.10.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>1. Cuadro de compatibilidad de usos. CATEGORIA I</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>U</th><th>C</th><th>I</th><th>T</th><th>A</th><th>O</th><th>C</th><th>H</th><th>B</th><th>D</th><th>E</th><th>S</th><th>A</th><th>C</th><th>K</th><th>R</th><th>U</th><th>I</th><th>P</th><th>E</th><th>U</th><th>P</th><th>R</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PISOS</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td></td><td style="background-color: yellow;">5</td><td></td><td></td><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>PRIMERA</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td></td><td style="background-color: yellow;">5</td><td>3</td><td></td><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td>17</td><td>30</td><td>5</td><td>16</td><td style="background-color: yellow;">5</td><td>18</td><td></td><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>29</td><td></td> <td>SITUACIÓN 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R</td><td>P</td><td>T</td><td colspan="14">E</td><td>I</td><td>S</td><td>A</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		PISOS						5		5			5														SITUACIÓN 3	PRIMERA						5		5	3		5														SITUACIÓN 3					17	30	5	16	5	18		5														SITUACIÓN 2		2																						29		SITUACIÓN 1		R	P	T	E														I	S	A												<p>En edificio exento, no podrá superar los 75 m²c, pudiendo dedicar al público no más de 50 m²c. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.</p> <p>Solo se permiten establecimientos públicos de los Grupos I o II.</p> <p>Condición 28^a: Se autoriza este uso, siempre y cuando se desarrolle al aire libre.</p> <p>Condición 29^a: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p> <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 10: ORDENANZA OR-10 ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.10.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>1. Cuadro de compatibilidad de usos. CATEGORIA I</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>U</th><th>C</th><th>I</th><th>T</th><th>A</th><th>O</th><th>C</th><th>H</th><th>B</th><th>D</th><th>E</th><th>S</th><th>A</th><th>C</th><th>K</th><th>R</th><th>U</th><th>I</th><th>P</th><th>E</th><th>U</th><th>P</th><th>R</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PISOS</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td></td><td style="background-color: lightgreen;">8</td><td></td><td></td><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>PRIMERA</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td></td><td style="background-color: lightgreen;">8</td><td>3</td><td></td><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td><td></td><td></td><td>17</td><td>30</td><td>5</td><td>16</td><td style="background-color: lightgreen;">8</td><td>18</td><td></td><td>5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>SITUACIÓN 2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>29</td><td></td> <td>SITUACIÓN 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>R</td><td>P</td><td>T</td><td colspan="14">E</td><td>I</td><td>S</td><td>A</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		PISOS						5		8			5														SITUACIÓN 3	PRIMERA						5		8	3		5														SITUACIÓN 3					17	30	5	16	8	18		5														SITUACIÓN 2		2																						29		SITUACIÓN 1		R	P	T	E														I	S	A											
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
PISOS						5		5			5														SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
PRIMERA						5		5	3		5														SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
				17	30	5	16	5	18		5														SITUACIÓN 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	2																						29		SITUACIÓN 1																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	R	P	T	E														I	S	A																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
PISOS						5		8			5														SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
PRIMERA						5		8	3		5														SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
				17	30	5	16	8	18		5														SITUACIÓN 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	2																						29		SITUACIÓN 1																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	R	P	T	E														I	S	A																																																																																																																																																																																																																																																																																																															



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CATEGORIA II



AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hoteles y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

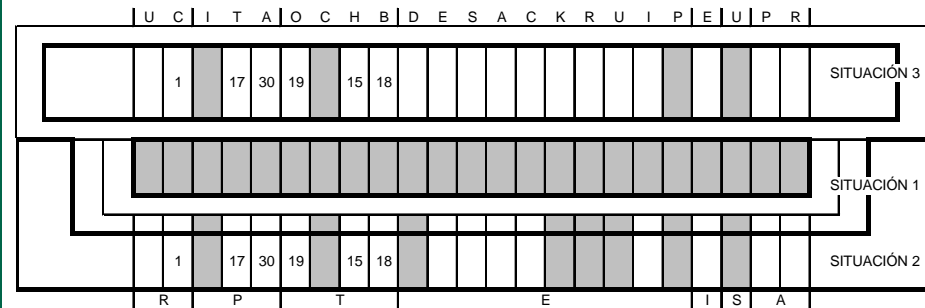
2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones:

- a) Se autoriza la vivienda bifamiliar.
- b) Se permiten los edificios de vivienda colectiva si son resultado de la rehabilitación de un edificio existente, siempre que la superficie media de las viviendas no sea inferior a 120 m²u, y que la rehabilitación se realice conforme a los parámetros de la rehabilitación permitida según su nivel de catalogación y de rehabilitación/renovación en caso de que no se encuentren catalogados.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CATEGORIA II



AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hoteles y residencias	EK	Espectáculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones:

- a) Se autoriza la vivienda bifamiliar.
- b) Se permiten los edificios de vivienda colectiva si son resultado de la rehabilitación de un edificio existente, siempre que la superficie media de las viviendas no sea inferior a 120 m²u, y que la rehabilitación se realice conforme a los parámetros de la rehabilitación permitida según su nivel de catalogación y de rehabilitación/renovación en caso de que no se encuentren catalogados.



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Estas actuaciones se permitirán únicamente en aquellos edificios señalados en la correspondiente documentación gráfica y en todo caso esta delimitación se referirá a la edificación ó edificaciones principales o aquellas que formen un conjunto con estas, por su entidad, época de construcción y tipo de construcción.</p> <p>En el resto de elementos edificatorios, junto con los que se pudiera superar la máxima edificabilidad permitida para la parcela no se permitirá su uso como vivienda.</p> <p>3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Condición 1ª: Se autoriza la vivienda colectiva por rehabilitación en el Tipo 5 y las producidas dentro del Tipo 6. Deberán resolverse las necesidades de aparcamiento dentro de la propia parcela.</p> <p>Condición 2ª. Se admite el uso de txoko, bodega, gimnasio, etc, siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación.</p> <p>Condición 3ª: Se autoriza este uso en planta primera siempre que esté relacionado con planta baja de idéntico uso, con el límite de superficie que se regula en la Condición 18ª para la totalidad de la actividad.</p> <p>Condición 5ª: Se permiten despachos y servicios profesionales siempre que estén adscritos a la vivienda del titular, no ocupen más del 40% de la superficie total de la misma y su superficie total no exceda de 75 m2c.</p>	<p>Estas actuaciones se permitirán únicamente en aquellos edificios señalados en la correspondiente documentación gráfica y en todo caso esta delimitación se referirá a la edificación ó edificaciones principales o aquellas que formen un conjunto con estas, por su entidad, época de construcción y tipo de construcción.</p> <p>En el resto de elementos edificatorios, junto con los que se pudiera superar la máxima edificabilidad permitida para la parcela no se permitirá su uso como vivienda.</p> <p>3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Condición 1ª: Se autoriza la vivienda colectiva por rehabilitación en el Tipo 5 y las producidas dentro del Tipo 6. Deberán resolverse las necesidades de aparcamiento dentro de la propia parcela.</p> <p>Condición 2ª. Se admite el uso de txoko, bodega, gimnasio, etc, siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación.</p> <p>Condición 3ª: Se autoriza este uso en planta primera siempre que esté relacionado con planta baja de idéntico uso, con el límite de superficie que se regula en la Condición 18ª para la totalidad de la actividad.</p> <p>Condición 5ª: Se permiten despachos y servicios profesionales siempre que estén adscritos a la vivienda del titular, no ocupen más del 40% de la superficie total de la misma y su superficie total no exceda de 75 m2c.</p> <p>Condición 8ª: Para todos los Tipos, se autoriza el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial. Deberá de cumplir todas las limitaciones establecidas en la legislación para los Agroturismos salvo la necesidad de estar integrados en explotaciones agrarias y desempeñadas por agricultores que ostenten tal condición.</p> <p>De todos los usos de establecimientos de alojamiento únicamente se</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Condición 15^a: Se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso supere la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.</p> <p>En Categoría II los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y al resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.</p> <p>Condición 16^a: El uso comercial en planta baja queda limitado a una superficie máxima de 100 m²c.</p> <p>Condición 17^a: El uso de almacenes y talleres de tipo general se toleran con</p>	<p>autorizarán los Agroturismos.</p> <p>Todos los usos permitidos deberán contar con aparcamiento privado vinculado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.</p> <p>En el Tipo de vivienda colectiva Rehabilitada, solo se permitirán cuando la totalidad de la superficie de la planta inferior sobre la que se desarrolla forme parte de la misma unidad indivisible.</p> <p>Condición 15^a: Los servicios de alojamiento turístico podrán desarrollarse en la modalidad de Agroturismo, Casa Rural, Hotel Rural, Apartamento Rural y albergue Turístico Rural. La capacidad máxima de todos ellos será la más restrictiva entre la establecida sectorialmente y las 15 habitaciones.</p> <p>Así mismo, se autorizan las viviendas para uso turístico y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial. Las viviendas para uso turístico deberán de cumplir todas las limitaciones establecidas en la legislación para las Casas Rurales. Las habitaciones de viviendas particulares para uso turístico en edificios de uso pormenorizado residencial, deberá de cumplir todas las limitaciones establecidas en la legislación para los Agroturismos salvo la necesidad de estar integrados en explotaciones agrarias y desempeñadas por agricultores que ostenten tal condición.</p> <p>Todos los usos permitidos deberán contar con aparcamiento privado vinculado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación</p> <p>Los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y al resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.</p> <p>Condición 16^a: El uso comercial en planta baja queda limitado a una superficie máxima de 100 m²c.</p> <p>Condición 17^a: El uso de almacenes y talleres de tipo general se toleran con</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>extensión máxima de 200 m²c por cada unidad parcelaria mínima en el Grado 1º, y con una de 300 m²c para las parcelas mínimas en el Grado 2º de esta Ordenanza.</p> <p>Condición 18ª: Se autorizan los establecimientos públicos de los Grupos I o II, limitándose la superficie destinada al público al 50% de la construida en la Categoría I. En ningún caso la superficie total podrá superar los 200 m²c, debiendo contar además con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.</p> <p>En Categoría II los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y el resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c. Contará con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.</p> <p>Condición 19ª: El uso de oficina en edificio completo se permite siempre que cumpla las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Límite de superficie resultado de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.- Tendrá en el interior de la parcela aparcamiento con una capacidad de dos plazas por cada 100 m²c o fracción con uso de oficina.- Las condiciones de cerramiento, estéticas, de composición etc. específicas en este epígrafe estarán reguladas por las que con carácter general son de aplicación, según el grado de la Ordenanza al que corresponde dicha parcela.- En edificios catalogados se permitirá sin restricción de superficie. <p>Condición 22ª: Se permite siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso y no tenga acceso libre al público.</p> <p>Condición 29ª: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p>	<p>extensión máxima de 200 m²c por cada unidad parcelaria mínima en el Grado 1º, y con una de 300 m²c para las parcelas mínimas en el Grado 2º de esta Ordenanza.</p> <p>Condición 18ª: Se autorizan los establecimientos públicos de los Grupos I o II, limitándose la superficie destinada al público al 50% de la construida en la Categoría I. En ningún caso la superficie total podrá superar los 200 m²c, debiendo contar además con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.</p> <p>En Categoría II los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y el resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c. Contará con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.</p> <p>Condición 19ª: El uso de oficina en edificio completo se permite siempre que cumpla las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Límite de superficie resultado de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.- Tendrá en el interior de la parcela aparcamiento con una capacidad de dos plazas por cada 100 m²c o fracción con uso de oficina.- Las condiciones de cerramiento, estéticas, de composición etc. específicas en este epígrafe estarán reguladas por las que con carácter general son de aplicación, según el grado de la Ordenanza al que corresponde dicha parcela.- En edificios catalogados se permitirá sin restricción de superficie. <p>Condición 22ª: Se permite siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso y no tenga acceso libre al público.</p> <p>Condición 29ª: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Condición 30ª: Se autorizan las actividades ganaderas básicas de autoconsumo, las cuales deberán cumplir con las determinaciones y especificaciones de los organismos competentes en la materia.</p> <p>Se prohíbe la instalación de nuevas actividades ganaderas que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las actividades básicas de autoconsumo.</p> <p>Se autorizan las instalaciones ganaderas que consten en los registros del Servicio de Ganadería de la Diputación Foral de Álava, a fecha 5 de diciembre de 2001, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Procedan a su legalización; para lo cual deberán presentar en el plazo de seis meses el correspondiente Proyecto de Actividad, lo que determinará, con las correcciones oportunas, la legalización de su actividad. En caso contrario, su actividad será suspendida.- No podrán hacer ampliaciones del número de animales de vida/o el número de plazas de cebo.- No podrán solicitar el cambio de la actividad ganadera.- No podrán solicitar el cambio en el titular de la instalación.- No podrán solicitar permisos de obras de reconstrucción o ampliación de las instalaciones, salvo las necesarias para la adopción de las medidas correctoras mínimas para su legalización, o impuestas por la autoridad competente. <p>(...)</p>	<p>Condición 30ª: Se autorizan las actividades ganaderas básicas de autoconsumo, las cuales deberán cumplir con las determinaciones y especificaciones de los organismos competentes en la materia.</p> <p>Se prohíbe la instalación de nuevas actividades ganaderas que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las actividades básicas de autoconsumo.</p> <p>Se autorizan las instalaciones ganaderas que consten en los registros del Servicio de Ganadería de la Diputación Foral de Álava, a fecha 5 de diciembre de 2001, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Procedan a su legalización; para lo cual deberán presentar en el plazo de seis meses el correspondiente Proyecto de Actividad, lo que determinará, con las correcciones oportunas, la legalización de su actividad. En caso contrario, su actividad será suspendida.- No podrán hacer ampliaciones del número de animales de vida/o el número de plazas de cebo.- No podrán solicitar el cambio de la actividad ganadera.- No podrán solicitar el cambio en el titular de la instalación.- No podrán solicitar permisos de obras de reconstrucción o ampliación de las instalaciones, salvo las necesarias para la adopción de las medidas correctoras mínimas para su legalización, o impuestas por la autoridad competente. <p>(...)</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>CAPÍTULO 11: ORDENANZA OR-11 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.11.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>CATEGORÍA I</p> <p>1. Condiciones del uso característico.</p> <p>El uso característico es el productivo desarrollado en edificación aislada en polígonos.</p> <p>2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>En el caso de operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, cuando la superficie del espacio subdividido sea inferior a 1.000 m²c, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-12 Categoría II. Cuando dicha superficie sea superior, las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.</p> <p>Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio, manteniendo una relación dentro del proceso.</p> <p>Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.</p>	<p>CAPÍTULO 11: ORDENANZA OR-11 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.</p> <p>(...)</p> <p>Artículo 6.11.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>CATEGORÍA I</p> <p>1. Condiciones del uso característico.</p> <p>El uso característico es el productivo desarrollado en edificación aislada en polígonos.</p> <p>2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>En el caso de operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, cuando la superficie del espacio subdividido sea inferior a 1.000 m²c, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-12 Categoría II. Cuando dicha superficie sea superior, las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.</p> <p>Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio, manteniendo una relación dentro del proceso.</p> <p>Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R				
PISOS	1									4	5	5	5	5	5	5									7	7	SITUACIÓN 3	
PRIMERA	1									4	5	5	5	5	5	5										7	7	SITUACIÓN 3
BAJA	1						2	3		4	5	5	5	5	5	5	5								6	7	7	SITUACIÓN 2
SÓTANO																										7	7	SITUACIÓN 1
	R	P														E												

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grtes.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos, públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

Condición 1ª: El uso residencial se admite sólo para viviendas de guarda, vigilante, encargado o propietario con una superficie útil máxima de 120 m².

Condición 2ª: El uso comercial se admite siempre que cuente con frente a fachada de al menos 8 m y su superficie útil de venta no supere los 350 m².

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R				
PISOS	1									4	5	5	5	5	5	5									7	7	SITUACIÓN 3	
PRIMERA	1									4	5	5	5	5	5	5										7	7	SITUACIÓN 3
BAJA	1						2	3		4	5	5	5	5	5	5	5								6	7	7	SITUACIÓN 2
SÓTANO																										7	7	SITUACIÓN 1
	R	P														E												

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grtes.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Estabitos, públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

Condición 1ª: El uso residencial se admite sólo para viviendas de guarda, vigilante, encargado o propietario con una superficie útil máxima de 120 m².

Condición 2ª: El uso comercial se admite siempre que cuente con frente a fachada de al menos 8 m y su superficie útil de venta no supere los 350 m².

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.</p> <p>Condición 3ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.</p> <p>El uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere el 25 % de la destinada a la actividad principal ni los 1.000 m² útiles.</p> <p>Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público como, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.</p> <p>Condición 4ª: Se admite el uso de establecimiento público clasificado en los Grupos 1 o 2 siempre que su superficie útil no supere los de 100 m².</p> <p>Se podrá incrementar dicha superficie en empresas de más de 50 trabajadores a razón de 1.5m² útiles por trabajador.</p> <p>Condición 5ª: Se admite el uso de equipamiento siempre y cuando disponga de acceso desde el interior del edificio y respete los siguientes límites superficiales: no superará los 250 m² útiles en parcelas inferiores a 10.000 m²c, o los 500 m² útiles en parcelas industriales de tamaño superior.</p> <p>Condición 6ª: El edificio productivo podrá incorporar, entre sus instalaciones, unidades de suministro o venta de electricidad o gas, siempre que cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en el artículo 5.05.14.</p> <p>Condición 7ª: Se permite el uso de estacionamiento público o privado en</p>	<p>se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.</p> <p>Condición 3ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.</p> <p>El uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere el 25 % de la destinada a la actividad principal ni los 1.000 m² útiles.</p> <p>Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público como, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.</p> <p>Condición 4ª: Se admite el uso de establecimiento público clasificado en los Grupos 1 o 2 siempre que su superficie útil no supere los de 100 m².</p> <p>Se podrá incrementar dicha superficie en empresas de más de 50 trabajadores a razón de 1.5m² útiles por trabajador.</p> <p>Condición 5ª: Se admite el uso de equipamiento siempre y cuando disponga de acceso desde el interior del edificio y respete los siguientes límites superficiales: no superará los 250 m² útiles en parcelas inferiores a 10.000 m²c, o los 500 m² útiles en parcelas industriales de tamaño superior.</p> <p>Condición 6ª: El edificio productivo podrá incorporar, entre sus instalaciones, unidades de suministro o venta de electricidad o gas, siempre que cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en el artículo 5.05.14.</p> <p>Condición 7ª: Se permite el uso de estacionamiento público o privado en</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones

CATEGORÍA II

1. Condiciones del uso característico.

Cuando el uso característico de uno de los edificios sea el productivo, el uso característico del resto de edificios deberá ser auxiliar del mismo, de acuerdo con las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.

Cuando el uso característico de los edificios no sea el productivo, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad del cuadro siguiente.

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA II

U C I T A O C H B D E S A C K R U I P Z E U P R												
SITUACIÓN 3												
SITUACIÓN 1												
SITUACIÓN 2												
R P T E I S A												
AUTORIZADO	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES	PROHIBIDO									

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones

CATEGORÍA II

1. Condiciones del uso característico.

Cuando el uso característico de uno de los edificios sea el productivo, el uso característico del resto de edificios deberá ser auxiliar del mismo, de acuerdo con las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.

Cuando el uso característico de los edificios no sea el productivo, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad del cuadro siguiente.

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA II

U C I T A O C H B D E S A C K R U I P Z E U P R												
SITUACIÓN 3												
SITUACIÓN 1												
SITUACIÓN 2												
R P T E I S A												
AUTORIZADO	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES	PROHIBIDO									



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

Condición 1ª: El uso oficinas se permite en las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.

Condición 2ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.

El uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere los 2.000 m2.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público como, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

Condición 1ª: El uso oficinas se permite en las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.

Condición 2ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.

El uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere los 2.000 m2.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público como, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios y Arkatxa.



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
<p>Se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 40 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m²c por plaza hotelera, y que en ningún caso supere la superficie destinada a alojamiento.</p> <p>Condición 4ª: Se admite el uso de establecimientos públicos de los grupos 1 y 2, siempre que no superen los 2.000 m² útiles. Los establecimientos públicos del grupo 4 solamente se podrán implantar en las zonas habilitadas para ello, contempladas en los Anexos III y IV de la Ordenanza Municipal de Establecimientos Públicos de Hostelería (No Hoteleros).</p> <p>Condición 5ª: Se admiten instalaciones destinadas a este uso de equipamiento siempre que la superficie de la parcela no supere los 2.000 m².</p> <p>Condición 6ª: Dentro de los servicios urbanos se permiten únicamente los usos de Estación de Servicio y Unidades de Suministro (en las condiciones y regulación establecidas en el Capítulo 5 del Título V de las presentes Normas) y de tanatorio, siempre que para este segundo caso se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parcela mínima de actuación de 7.500 m²s.- Ocupación máxima de la edificación en la parcela del 50%.- Frente mínimo de la parcela de 40,00 ml. a viario y/o espacio libre público de sección mínima de 25 ml. <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 13: ORDENANZA OR-13 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL DE BORDE VIARIO ARTERIAL.</p> <p>(...)</p>	<p>De todos los usos del Terciario-Hotelero únicamente se autorizan los establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 40 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso supere la superficie destinada a alojamiento.</p> <p>Condición 4ª: Se admite el uso de establecimientos públicos de los grupos 1 y 2, siempre que no superen los 2.000 m² útiles. Los establecimientos públicos del grupo 4 solamente se podrán implantar en las zonas habilitadas para ello, contempladas en los Anexos III y IV de la Ordenanza Municipal de Establecimientos Públicos de Hostelería (No Hoteleros).</p> <p>Condición 5ª: Se admiten instalaciones destinadas a este uso de equipamiento siempre que la superficie de la parcela no supere los 2.000 m².</p> <p>Condición 6ª: Dentro de los servicios urbanos se permiten únicamente los usos de Estación de Servicio y Unidades de Suministro (en las condiciones y regulación establecidas en el Capítulo 5 del Título V de las presentes Normas) y de tanatorio, siempre que para este segundo caso se cumplan las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Parcela mínima de actuación de 7.500 m²s.- Ocupación máxima de la edificación en la parcela del 50%.- Frente mínimo de la parcela de 40,00 ml. a viario y/o espacio libre público de sección mínima de 25 ml. <p>(...)</p> <p>CAPÍTULO 13: ORDENANZA OR-13 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL DE BORDE VIARIO ARTERIAL.</p> <p>(...)</p>



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS																																																																																																																																																																																																																																																																				
<p>Artículo 6.13.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>CATEGORÍA I</p> <p>1. Condiciones del uso característico.</p> <p>El uso característico es el productivo desarrollado en borde de viario arterial.</p> <p>Se prohíben las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.</p> <p>2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio.</p> <p>Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.</p> <p>3. Cuadro de compatibilidad de usos.</p> <p>CATEGORIA I</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>U</th><th>C</th><th>I</th><th>T</th><th>A</th> <th>O</th><th>C</th><th>H</th><th>B</th> <th>D</th><th>E</th><th>S</th><th>A</th><th>C</th><th>K</th><th>R</th><th>U</th><th>I</th><th>P</th><th>Z</th><th>E</th><th>U</th><th>P</th><th>R</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PISOS</td> <td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>PRIMERA</td> <td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>BAJA</td> <td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>2</td><td></td><td></td><td></td> <td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 2</td> </tr> <tr> <td>SÓTANO</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 1</td> </tr> </tbody> </table> <p> AUTORIZADO 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO </p>		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R		PISOS	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4	4				5	5	SITUACIÓN 3	PRIMERA	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 3	BAJA	1					2				3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 2	SÓTANO																							5	5	SITUACIÓN 1	<p>Artículo 6.13.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.</p> <p>CATEGORÍA I</p> <p>1. Condiciones del uso característico.</p> <p>El uso característico es el productivo desarrollado en borde de viario arterial.</p> <p>Se prohíben las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.</p> <p>2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.</p> <p>Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio.</p> <p>Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.</p> <p>3. Cuadro de compatibilidad de usos.</p> <p>CATEGORIA I</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>U</th><th>C</th><th>I</th><th>T</th><th>A</th> <th>O</th><th>C</th><th>H</th><th>B</th> <th>D</th><th>E</th><th>S</th><th>A</th><th>C</th><th>K</th><th>R</th><th>U</th><th>I</th><th>P</th><th>Z</th><th>E</th><th>U</th><th>P</th><th>R</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PISOS</td> <td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>PRIMERA</td> <td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 3</td> </tr> <tr> <td>BAJA</td> <td>1</td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td>2</td><td></td><td></td><td></td> <td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 2</td> </tr> <tr> <td>SÓTANO</td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td>5</td> <td>SITUACIÓN 1</td> </tr> </tbody> </table> <p> AUTORIZADO 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES PROHIBIDO </p>		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R		PISOS	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 3	PRIMERA	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 3	BAJA	1					2				3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 2	SÓTANO																							5	5	SITUACIÓN 1
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R																																																																																																																																																																																																																																													
PISOS	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4	4				5	5	SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																												
PRIMERA	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																												
BAJA	1					2				3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 2																																																																																																																																																																																																																																												
SÓTANO																							5	5	SITUACIÓN 1																																																																																																																																																																																																																																												
	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R																																																																																																																																																																																																																																													
PISOS	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																												
PRIMERA	1									3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 3																																																																																																																																																																																																																																												
BAJA	1					2				3	4	4	4	4	4	4	4	4					5	5	SITUACIÓN 2																																																																																																																																																																																																																																												
SÓTANO																							5	5	SITUACIÓN 1																																																																																																																																																																																																																																												



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

Condición 1ª: Se admite una vivienda por parcela para guarda, vigilante, encargado o propietario con una superficie útil máxima de 120 m2.

Condición 2ª: El uso comercial se admite siempre que cuente con frente a fachada de al menos 8 ml y su superficie útil de venta no supere el 25% de la total construida.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como una gran afluencia de público como, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: Se autorizan los clasificados en los grupos1 y 2, con una superficie útil máxima de 100 m2.
Se podrá incrementar dicha superficie en empresas de más de 50 trabajadores a razón de 1.5m² útiles por trabajador

Condición 4ª: Se admite el equipamiento con una superficie no superior a 200 m2c.

Condición 5ª: Se permite el uso de estacionamiento público o privado en planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones.

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional		

Condición 1ª: Se admite una vivienda por parcela para guarda, vigilante, encargado o propietario con una superficie útil máxima de 120 m2.

Condición 2ª: El uso comercial se admite siempre que cuente con frente a fachada de al menos 8 ml y su superficie útil de venta no supere el 25% de la total construida.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como una gran afluencia de público como, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: Se autorizan los clasificados en los grupos1 y 2, con una superficie útil máxima de 100 m2.
Se podrá incrementar dicha superficie en empresas de más de 50 trabajadores a razón de 1.5m² útiles por trabajador

Condición 4ª: Se admite el equipamiento con una superficie no superior a 200 m2c.

Condición 5ª: Se permite el uso de estacionamiento público o privado en planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones.



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

CATEGORÍA II

1. Condiciones del uso característico.

Cuando el uso característico de uno de los edificios sea el productivo, el uso característico del resto de edificios deberá ser auxiliar del mismo, de acuerdo con las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.

Cuando el uso característico de los edificios no sea el productivo, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad del cuadro siguiente.

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA II

		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R
SITUACIÓN 3	1																								
	2																								
	3																								
SITUACIÓN 1	4																								
	4																								
	4																								
SITUACIÓN 2	4																								
	4																								
	4																								
		R	P	T	E	I	S	A																	
		AUTORIZADO	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES	PROHIBIDO																				

NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

CATEGORÍA II

1. Condiciones del uso característico.

Cuando el uso característico de uno de los edificios sea el productivo, el uso característico del resto de edificios deberá ser auxiliar del mismo, de acuerdo con las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial.

Cuando el uso característico de los edificios no sea el productivo, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad del cuadro siguiente.

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA II

		U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R
SITUACIÓN 3	1																								
	2																								
	3																								
SITUACIÓN 1	4																								
	4																								
	4																								
SITUACIÓN 2	4																								
	4																								
	4																								
		R	P	T	E	I	S	A																	
		AUTORIZADO	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES	PROHIBIDO																				



NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES						NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS									
R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras	R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía	RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.	RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos	P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos	PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público	PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado	PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa					EE	Educativo	EP	Defensa		
				EZ	Alojamiento dotacional							EZ	Alojamiento dotacional		
<p>Condición 1ª: El uso comercial se admite en edificio aislado en parcela compartida o en parcela de uso exclusivo.</p> <p>En el primer caso, siempre que su superficie útil de venta no supere el 25% de la total construida. En el segundo, su superficie útil de venta no podrá superar los 2.000 m2.</p> <p>Condición 2ª: Se permiten establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 40 habitaciones, no pudiendo contar con una superficie destinada a servicios comunes superior a 15 m2c por habitación.</p> <p>Condición 3ª: Se permiten establecimientos públicos de los Grupos 1 y 2.</p> <p>Los establecimientos públicos del grupo 4 solamente se podrán implantar en las zonas habilitadas para ello, contempladas en los Anexos III y IV de la Ordenanza Municipal de Establecimientos Públicos de Hostelería (No Hoteleros).</p> <p>Condición 4ª: Se admite el equipamiento con una superficie útil no superior a 300 m2.</p>								<p>Condición 1ª: El uso comercial se admite en edificio aislado en parcela compartida o en parcela de uso exclusivo.</p> <p>En el primer caso, siempre que su superficie útil de venta no supere el 25% de la total construida. En el segundo, su superficie útil de venta no podrá superar los 2.000 m2.</p> <p>Condición 2ª: De todos los usos del Terciario-Hotelero únicamente se autorizan los establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 40 habitaciones, no pudiendo contar con una superficie destinada a servicios comunes superior a 15 m2c por habitación.</p> <p>Condición 3ª: Se permiten establecimientos públicos de los Grupos 1 y 2.</p> <p>Los establecimientos públicos del grupo 4 solamente se podrán implantar en las zonas habilitadas para ello, contempladas en los Anexos III y IV de la Ordenanza Municipal de Establecimientos Públicos de Hostelería (No Hoteleros).</p> <p>Condición 4ª: Se admite el equipamiento con una superficie útil no superior a 300 m2.</p>							

En Vitoria-Gasteiz, en Enero del 2020

Fdo. Ibai Larrabe Sangroniz
Arquitecto del Servicio de Planeamiento y
Ejecución de la Ordenación Urbanística