

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz relativa a la adaptación de determinadas condiciones de las normas particulares del uso terciario y del uso equipamiento a las nuevas definiciones de las categorías del régimen general de usos aprobadas en septiembre de 2014**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha 29 de enero de 2016, se acordó lo siguiente:

Asunto: aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz relativa a la adaptación de determinadas condiciones de las normas particulares del uso terciario y del uso equipamiento a las nuevas definiciones de las categorías del régimen general de usos aprobadas en septiembre de 2014.

**Propuesta de acuerdo**

A la vista del proyecto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz redactado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento Municipal de Urbanismo relativa a la adaptación de determinadas condiciones de las normas particulares del uso terciario y del uso equipamiento a las nuevas definiciones de las categorías del régimen general de usos aprobadas en septiembre de 2014.

Resultando que en sesión extraordinaria y urgente celebrada por el Pleno con fecha 26 de septiembre de 2014 se aprobó definitivamente otra modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativa a la regulación de los usos industriales para clarificar las categorías en la compatibilidad de usos y su adaptación a las tres ordenanzas de suelo industrial, OR-11, OR-12 y OR-13, habiéndose publicado en el BOTHA de fecha 3 de octubre de 2014.

Resultando que, según su objeto, dicha modificación del Plan General de Ordenación Urbana, "... se centra en la regulación que el mismo hace de los usos industriales. Por un lado, se pretende la clarificación de la estructura de categorías que encuadran la compatibilidad de usos contenida en el Tomo III Normas generales de edificación y usos; y, por otro lado, se pretende la adaptación de esos mismos cuadros de compatibilidades para las tres ordenanzas que regulan el suelo industrial, la ordenanza OR-11 relativa a la edificación industrial aislada, la ordenanza OR-12 que regula la edificación industrial compacta y la ordenanza OR-13 para la edificación no residencial de borde viario arterial, contenidas en el Tomo IV ordenanzas de la edificación y de los usos".

Resultando que tras casi un año desde la entrada en vigor de la citada modificación, se ha detectado que las nuevas definiciones de las categorías han provocado la alteración no deseada de algunas condiciones de edificación en las Normas particulares del uso terciario y del uso equipamiento. Por ese motivo, se propone en esta modificación que las condiciones de edificación en esos casos sean las mismas que antes de la modificación aprobada en septiembre de 2014.

Resultando que, asimismo, se ve necesario incluir la definición de las situaciones en Categoría III de manera idéntica a como están redactadas en la Categoría II con el fin de aclarar su aplicación.

Resultando que, por último, en la ordenanza OR-11 se corrige la redacción de las condiciones de compatibilidad en el caso de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, cuando la superficie del espacio subdividido sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup>c. Actualmente, indica que se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-12 Categoría I; sin embargo, debiera remitir a las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-12 Categoría II.

Resultando que en el proyecto correspondiente a esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace referencia a su objeto, antecedentes, iniciativa, justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, así como al planeamiento vigente y modificado.

Resultando que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 6 de noviembre de 2015 procede a la aprobación inicial de la modificación del Plan General a la que se ha hecho referencia, de carácter pormenorizado, relativa a la adaptación de determinadas condiciones de las Normas particulares del uso terciario y del uso equipamiento a las nuevas definiciones de las categorías del régimen general de usos aprobadas en septiembre de 2014, de conformidad con el proyecto redactado que consta en el expediente.

Resultando que tal acuerdo fue publicado en el BOTHA nº 136 de 20 de noviembre de 2015 y en el Diario de Noticias de Álava el día 13 de noviembre de 2015, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de un mes, sin que en este periodo de tiempo habilitado al efecto se haya presentado alegación alguna por entidad o persona interesada.

Resultando que con fecha 28 de diciembre de 2015 se emite informe jurídico por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz favorable a la aprobación definitiva de la modificación del Plan General a la que se ha hecho referencia.

Considerando que, respecto a la regulación legal que resulta aplicable, los artículos 61 y 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco señalan el contenido sustantivo del plan general y la documentación con la que, con carácter mínimo, debe formalizarse ese contenido, entendiéndose que las modificaciones de plan general se formalizarán en documentos similares, si bien ajustando su contenido al objeto de la modificación.

Considerando que el artículo 30 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 dispone que la ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando, entre otras figuras, la de modificación del Plan General, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local misma Ley, atribuye al Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la modernización del Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

**Acuerdo**

1º. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz relativa a la adaptación de determinadas condiciones de las Normas particulares del uso terciario y del uso equipamiento a las nuevas definiciones de las categorías del régimen general de usos aprobadas en septiembre de 2014.

2º. Publicar el presente acuerdo y, cuando menos, las normas urbanísticas en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3º. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**NORMATIVA MODIFICADA****TOMO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS****TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS****CAPÍTULO 2: NORMAS GENERALES DE USO.***Sección 2ª. Régimen general de usos.***Apartado 2. Régimen de compatibilidad de usos.****Artículo 5.02.05.- Estructuración de categorías y situaciones**

Será el establecido en la clasificación correspondiente de suelo a tenor de lo indicado en el artículo 5.02.03 de la Sección precedente.

**1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece:**

a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del cuadro general de compatibilidades y estándares limitadores de actividad por categorías.

b) Para los distintos usos, mediante el establecimiento de unas categorías en función de su localización en la ciudad, a saber:

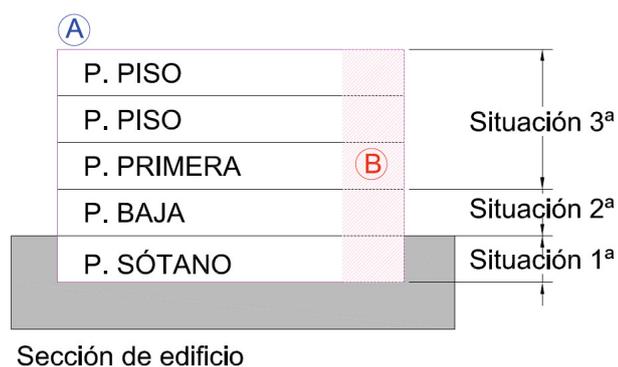
- Categoría I: usos compatibles dentro de edificios con uso característico distinto.

. Situación 1ª: Sótano.

. Situación 2ª: Planta baja.

. Situación 3ª: Planta primera.

Planta pisos.



Ⓐ Uso Característico Edificio

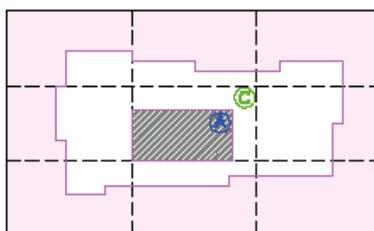
Ⓑ Uso Compatible

Gráfico nº 1: categoría I de compatibilidad.

- Categoría II: usos característicos de edificios dentro de parcelas con calificación pormenorizada distinta.

Se contemplarán tres situaciones:

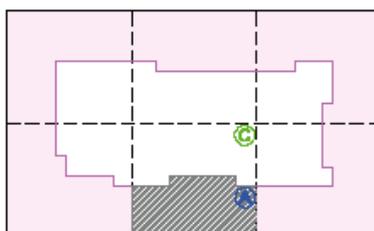
- \* Situación 1ª: Usos en parcelas autónomas registralmente en el interior de manzana.
- \* Situación 2ª: Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio adosado.
- \* Situación 3ª: Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio aislado.



**CAT-II**

**SITUACIÓN 1ª**

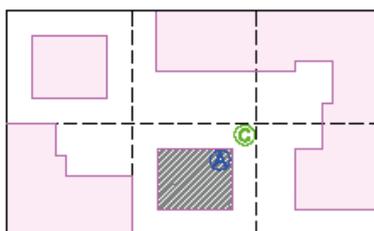
Usos en parcelas autónomas registralmente en el interior de manzana



**CAT-II**

**SITUACIÓN 2ª**

Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio adosado



**CAT-II**

**SITUACIÓN 3ª**

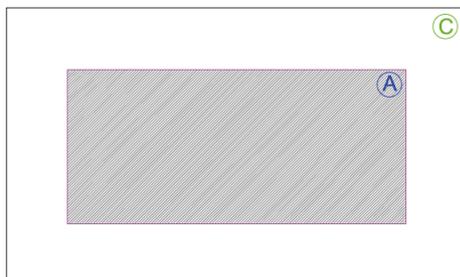
Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio aislado

\* El concepto ADOSADO se refiere unido a edificio, no a lindero

— Línea de edificación	Ⓐ Uso Característico Edificio
- - Parcela	Ⓒ Calificación Pormenorizada Parcela
▨ Edificio	

Gráfico nº 2: categoría II de compatibilidad

— Categoría III: uso característico de edificio dentro de parcelas con calificación pormenorizada idéntica.



CAT-III

- Ⓐ Uso Característico Edificio
- Ⓒ Calificación Pormenorizada Parcela

Gráfico nº 3: categoría III de compatibilidad.

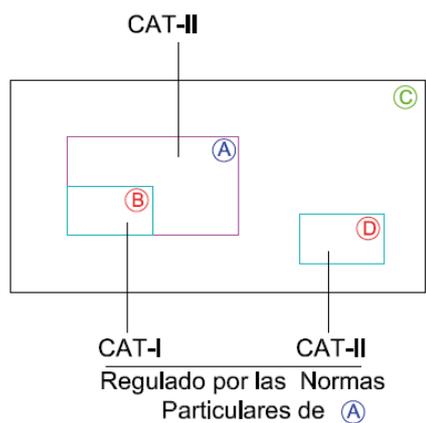
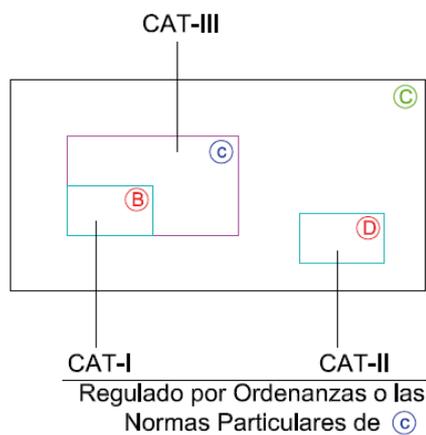
Se contemplarán las mismas situaciones que en la categoría II.

c) Estas categorías, subdivididas en situaciones, definirán en cada clase de suelo las posibles ubicaciones de los usos que, unidas a la normativa general de uso global y a la específica del uso pormenorizado, definirán los condicionantes de la implantación de la actividad o uso a localizar.

1. Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores, todos los usos habrán de ajustarse a las condiciones que figuran en el cuadro anejo de estándares limitadores de actividad por categorías, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.

2. Las condiciones de edificación en categoría II situación 1ª, usos en parcelas registrales autónomas en el interior de manzana, serán las definidas por la ordenanza de edificación y usos aplicada a la parcela matriz asimilable con frente a viario público.

SÍNTESIS



- (A) Uso Pormenorizada Edificio ≠ Calificación Pormenorizada Parcela
- (C) Uso Pormenorizada Edificio = Calificación Pormenorizada Parcela
- (B) Uso Pormenorizado
- (C) Calificación Pormenorizada Parcela
- (D) Uso diferente al (C) y vinculado a la actividad principal

### CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.

#### *Sección 3ª. Uso Terciario.*

Apartado 2. Condiciones generales del uso global.

#### **Artículo 5.03.17.- Condiciones comunes a todas las categorías**

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las normas de este Plan General, ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee.

4. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de establecimientos públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del municipio mediante la ordenanza correspondiente.

5. Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías (comerciales, oficinas) o especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el Régimen Especial de Protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.

6. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- Las zonas destinadas a la atención al público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de lotería, etc.- en los que con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, pudiera reducirse esta superficie), y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la ordenanza particular en cada caso, deberán disponer dichas viviendas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

- Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el Régimen Especial de Protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.

En el caso de localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos el local contará con una plataforma horizontal de acceso de igual cota que la cara superior del forjado inferior (similar a patio inglés) y con longitud mínima de 2,50 metros. A partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la alineación y la rasante de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.

- La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la ordenanza de aplicación.

- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.

7. La luz y la ventilación de los locales podrán ser naturales y/o artificiales.

a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.

8. Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente Título y Capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.

9. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

10. La altura libre mínima de los aseos será de 2,20 m.

#### **Artículo 5.03.18.- Condiciones particulares del uso terciario en categoría I**

1. En situación segunda, las actividades de superficie menor de 100 m<sup>2</sup>c deberán contar con un frente mínimo de 3,20 ml a terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público. En las de superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>c deberán contar con un frente mínimo de 3,20 ml más 0,40 ml por cada 25 m<sup>2</sup>c más o fracción, a terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público.

2. En los casos de actividades en situación 2ª que se amplíen con otras superficies en situaciones 1ª y 3ª, los frentes se regularán de acuerdo con el punto 1 precedente, teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se computará la correspondiente a la planta baja y un 25 por ciento del resto.

#### **Artículo 5.03.19.- Condiciones particulares del uso terciario situado en la categoría II**

1. Puesto que en el presente Plan General no se califican parcelas para uso terciario en situación 1ª, las actividades existentes que hayan de clasificarse de este modo tendrán la consideración de usos autorizados, compatibles o prohibidos por la ordenanza de aplicación, estando en su caso reguladas sus condiciones de uso y edificación en la misma.

Los usos terciarios autorizados por el cuadro de compatibilidad de la ordenanza de aplicación en la situación 1ª (edificios exclusivos en patio de manzana), deberán tener acceso directo a la calle a través de pasillos cubiertos o descubiertos de sección proporcionada a la superficie y en función del uso terciario, y en ningún caso inferior a 2,50 ml de ancho o a 3,00 para superficies superiores a 300 m<sup>2</sup>c.

2. Para la situación 2ª en parcelas con calificación global distinta al uso terciario, las condiciones del uso pormenorizado vienen definidas de la siguiente manera:

En el caso de que la situación 2ª se alcance por la localización de un uso terciario en una parcela con edificación con calificación pormenorizada no terciaria, entonces será el Régimen de compatibilidad de usos de dicha ordenanza el que determine, con las condiciones específicas correspondientes, la posibilidad y condiciones para su instalación.

En todo caso para la situación 2ª las condiciones de edificación vendrán regladas siempre por la ordenanza correspondiente.

3. Para la situación 3ª las condiciones de uso se obtienen por remisión del uso característico establecido en el plano 1: 2000 de alineaciones y calificación pormenorizada para la parcela correspondiente, a las normas generales del uso global y particulares del uso pormenorizado de que se trate.

Las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para la misma categoría y situación que en el uso de equipamiento.

#### **Artículo 5.03.19. bis.- Condiciones particulares del uso terciario situado en categoría III**

En caso de producirse esta situación en una parcela con calificación pormenorizada terciaria del Plan General, el uso vendrá directamente reglado por las normas generales del uso global y las particulares del uso pormenorizado de que se trate.

1- Puesto que en el presente Plan General no se califican parcelas para uso terciario en situación 1ª, por lo que las actividades existentes que hayan de clasificarse de este modo tendrán la consideración de usos autorizados, compatibles o prohibidos por la ordenanza de aplicación, estando en su caso reguladas por las condiciones de uso y edificación en la misma.

2- Para la situación 2ª las condiciones de edificación vendrán regladas siempre por la ordenanza mayoritaria en el área donde se ubique la parcela de uso terciario. En caso de duda de interpretación tendrá prioridad la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

3- Para la situación 3ª las condiciones de uso se obtienen por remisión del uso característico establecido en el plano 1: 2000 de alineaciones y calificación pormenorizada para la parcela correspondiente, a las normas generales del uso global y particulares del uso pormenorizado de que se trate.

Las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para la misma categoría y situación que en el uso equipamiento.

En Comercios y mercados en la categoría III y calificación global idéntica se atenderán las condiciones de apartado 5 del artículo 5.03.20.

### **CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.**

#### *Sección 4ª. Uso de equipamiento.*

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías.

#### **Artículo 5.03.26.- Condiciones comunes a todas las categorías**

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según categoría y situación por remisión a una de las ordenanzas de edificación y usos, o por estas normas.

3. Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el régimen general de compatibilidad de usos en los artículos 5.02.05 y 5.02.06 de estas Normas, por las condiciones particulares

según categorías y situaciones descritas a continuación y por las específicas condiciones de compatibilidad impuestas por la ordenanza que le sea de aplicación.

4. En cualquier caso, serán compatibles con el uso de equipamiento aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como usos lucrativos, siempre que no supongan más del 5 por ciento de la edificabilidad física de la parcela.

5. También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser aparcamientos tanto públicos como privados. Será por tanto, volumen construido que tendremos en cuenta para el cálculo de la edificabilidad urbanística.

Este uso no tendrá que contemplar la restricción del 5 por ciento del epígrafe anterior, pero no podrá exceder de la ocupación señalada en cada caso para la parcela en la que se ubique, permitiéndose su desarrollo en una profundidad de tres sótanos.

Serán de aplicación las condiciones generales y particulares señaladas para los estacionamientos en la sección 10ª de este mismo Capítulo.

Cuando se actúe sobre parcelas de equipamiento en categoría III en las que la calificación global sea coincidente, o sistemas generales de equipamiento para la materialización de los usos compatibles citados en los puntos 4 y 5, será necesaria la redacción de un plan especial que regule los usos e intensidades. En el resto de los casos, el plan especial será potestativo.

#### **Artículo 5.03.27.- Condiciones particulares en categoría I**

1. Cuando lo permita la ordenanza de aplicación, se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera o entresuelo conectadas mediante elementos de unión independientes con las dimensiones y características que determine cada normativa sectorial y, en todo caso, con las exigidas para el uso comercial en el artículo 5.03.20-3 a), b), c) y e).

2. La altura libre mínima será de 2,60 ml.

#### **Artículo 5.03.28.- Condiciones particulares en categoría II**

1. Los equipamientos autorizados por el régimen de compatibilidades de cada ordenanza en situación 1ª, en patio de manzana, deberán tener acceso directo a la calle a través de pasos cubiertos o descubiertos cuya anchura libre constantemente será de 3,0 ml si la superficie destinada a este uso es inferior a 300 m<sup>2</sup>c, para superficies mayores se incrementará el ancho en 1 ml por cada 300 m<sup>2</sup>c más o fracción.

La altura libre mínima será de 3 ml en planta baja y 2,80 ml en los demás casos.

Las condiciones de edificación serán las de la ordenanza de que se trate aplicada sobre la parcela matriz de la que procede la que soporta la actividad que se autoriza, según artículo 5.02.05-5.

La nueva edificación deberá respetar una separación mínima a los edificios existentes dentro de la parcela de 5 ml en caso de existencia de servidumbres de luces o vistas.

2. En Situación 2ª las condiciones del uso vienen definidas de la siguiente manera:

Mediante una ordenanza cuyo uso característico sea distinto del de equipamiento. En este caso, serán las condiciones de compatibilidad de usos regulados por cada ordenanza las que determinen la posibilidad de destinar una parcela o edificio completo a un uso de equipamientos, y las condiciones de edificación las de la propia ordenanza (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable por altura máxima edificable).

3. Para la situación 3ª las condiciones del uso serán las señaladas por estas normas y por las sectoriales correspondientes al uso de que se trate.

Para la asignación de condiciones de edificación se establecen tipos de parcelas desde el punto de vista de su forma en relación con las calificaciones colindantes, y supuestos en relación a la ordenanza predominante dentro de la zona definida por el Plan General en los planos de calificación pormenorizada, que incluya la parcela de equipamiento en cuestión.

a) Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

- Tipo 1: parcela vacante aislada, rodeada de espacios libres de edificación, tales como viarios, zonas verdes, parques urbanos o espacios libres de dominio y uso público, suelo no urbanizable, o que procedan de segregación de una parcela con uso global de equipamiento incluíble en el tipo 1.

- Tipo 2: parcela vacante con lindero común a otras residenciales, productivas o terciarias reguladas por ordenanza, bien directamente o a través de un espacio libre de edificación de sección menor de 5 ml.

- Tipo 3: parcela ocupada por instalaciones o edificios destinados al uso propuesto por el Plan General o a algunos de los incluidos dentro del uso global de equipamientos.

b) Se establecen los siguientes supuestos en cuanto a la situación de la parcela en la estructura urbana:

- Supuesto 1: ordenanza prioritaria en la zona: OR-1, OR-2, OR-3 u OR-6 con régimen de compatibilidad de uso de una de las tres primeras. Equipamiento en zonas de morfología de manzana cerrada y tipologías de edificios entre medianeras.

- Supuesto 2: ordenanza prioritaria en la zona: OR-4, OR-5 u OR-6 con régimen de compatibilidad de uso de una de las dos primeras. Equipamientos en zonas de morfología de bloque abierto.

- Supuesto 3: ordenanza prioritaria en la zona: OR-7, OR-8, OR-9, OR-10 u OR-6 con régimen de compatibilidad de uso de una de las cuatro primeras. Equipamientos en zonas morfológicas de viviendas unifamiliares conformando manzanas con espacios vacíos interbloques.

- Supuesto 4: ordenanza prioritaria en la zona: OR-12. Equipamientos en zonas industriales de morfología en manzana cerrada y edificios entre medianeras.

- Supuesto 5: ordenanza prioritaria en la zona: OR-11 y OR-13. Equipamientos en zonas morfológicas de edificios industriales aislados en parcelas independientes.

c) Condiciones de edificación para supuesto 1 de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos se acojan a la tipología definida por la ordenanza con la que comparten el lindero o en todo caso a la OR-3-2º como más favorable en caso de no compartir lindero.

- Tipo 1: se regirán por los parámetros de la ordenanza OR-3 grado 2º con las siguientes excepciones:

Aplicación de las condiciones estéticas o de composición de la ordenanza prioritaria en su entorno, prohibiéndose en todo caso la formación de paramentos ciegos de longitud mayor de 25 ml sobre la alineación.

El fondo edificable será libre.

Podrán abrir patios a fachada en un 40 por ciento de la misma, pudiendo concentrar en él el 25 por ciento de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.

En el resto de los linderos quedan prohibidos los retranqueos, excepto que el lindero lo sea con calificación de zona verde, parque urbano o espacio libre de uso público, en cuyo caso se retranqueará 1/3 de la altura del edificio y un mínimo de 3 m.

Cuando por aplicación de alguno de los anteriores apartados se produzcan retranqueos respecto de las alineaciones oficiales, se ejecutarán cierres de parcela de fábrica hasta 0,80 ml y con cerrajería transparente de altura máxima 1,50.

-Tipo 2: se aplicará el modelo tipológico de la ordenanza de aplicación a la parcela colindante, con las siguientes excepciones:

Edificabilidad neta máxima 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Podrán disponer patios o fachada a calle en un 30 por ciento del perímetro de alineaciones, pudiendo concentrar en él el 25 por ciento de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.

El fondo edificable será libre.

Retranqueo respecto a lindero común 1/3 de su altura.

-Tipo 3: si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrá optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.

d) Condiciones de edificación para el supuesto 2 de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR-4 grado 1º. Si bien se les exige menor ocupación de parcela, se les permite algo más de edificabilidad.

-Tipo 1: se regirán por las siguientes condiciones:

. Deberá un mínimo de 3 ml a linderos con zonas verdes y espacios libres y 2/3 de su altura al eje del viario, zonas verdes o espacio libre.

. Se autoriza una altura máxima de edificación de 21 ml.

. Se autoriza una edificabilidad neta de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. Se autoriza un porcentaje máximo de ocupación de parcela del 60 por ciento.

. La longitud y anchura de la edificación serán libres.

-Tipo 2: se regirán por las condiciones de la ordenanza de la parcela colindante con las siguientes excepciones:

. La edificabilidad máxima será de 2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

. La separación a linderos será como mínimo 2/3 de su altura.

. La longitud y anchura de la edificación serán libres.

. Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura máxima más 1,50 ml de cerrajería transparente.

-Tipo 3: si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.

e) Condiciones de edificación para el Supuesto 3 de la localización.

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR-7 por ser ésta la que con más flexibilidad puede acoger estos usos. A tal fin se le permite una ocupación del suelo más alta y algo más de edificabilidad. Así mismo, se le exonera de los retranqueos sistemáticos a fachada con el fin de acercar más estos edificios al viario público.

-Tipo 1: se regirán por las condiciones de la ordenanza OR-7, -excepto en lo referente a longitud y anchura máximas-, cuando la actividad se plantee a través del régimen de compatibilidad de esta ordenanza y cuando se trate de calificaciones expresas de equipamientos en el Plan General, con las siguientes excepciones en este último caso:

- . Porcentaje máximo de ocupación de parcela 60 por ciento.
- . Altura máxima de cornisa 12 ml, y sobre ella se autoriza una planta retranqueada en todo el perímetro 3 ml, siendo la altura máxima de edificación de 15 ml.
- . Edificabilidad neta máxima 1,0 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- . La longitud y anchura de los edificios serán libres.
- . El retranqueo a alineaciones incluso fachada será de al menos 3 ml, y además en un 50 por ciento de la longitud de fachada será de 6 ml.
- . Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura más 1,50 ml de cerrajería transparente.

-Tipo 2: cuando el equipamiento proceda de autorización del régimen de compatibilidad de alguna de las ordenanzas de este supuesto, se le aplicará la OR-7 íntegramente; -excepto en lo referente a longitud y anchura máximas-; si procede de calificación pormenorizada del Plan General se le aplicará también la OR-7 pero con las siguientes excepciones:

- . El retranqueo al frente será el mismo del edificio de la parcela colindante y si éste no existe será de 3 ml como mínimo.
- . El retranqueo en el resto de los linderos será de 3 ml. como mínimo.
- . La altura máxima de cornisa de 12 ml.
- . La edificabilidad neta máxima será de 1,0 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- . Porcentaje máximo de ocupación de parcela 60 por ciento.
- . La longitud y anchura de los edificios serán libres.
- . La separación del edificio a los linderos con parcelas colindantes será de 2/3 de su altura.
- . En ambos supuestos se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido

-Tipo 3: si los edificios están catalogados, se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiendo al tipo de los anteriores que les corresponda.

f) Condiciones de edificación en el supuesto 4 de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar a los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR-12, grado 1º.

-Tipo 1 y Tipo 2: las edificaciones se regirán por la ordenanza OR-12, Grado 1º, puntualmente si son usos autorizados y con las siguientes excepciones a sus parámetros si se trata de calificaciones expresas de equipamientos en el Plan General:

Los retranqueos serán de 3 ml mínimo en todas las alineaciones en el Tipo 1, y de 3 ml a frente y 5 ml a linderos con parcelas de distinto uso en el Tipo 2.

La altura máxima de cornisa será de 11 ml.

El porcentaje máximo de ocupación será el 60 por ciento.

En ambos supuestos se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido.

- Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostenta. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo que les corresponda.

g) Condiciones de edificación en el supuesto 5 de localización.

Se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos autorizados apliquen puntualmente la ordenanza OR-13, y los calificados expresamente la OR-13 con las siguientes excepciones:

- Tipo 1 y Tipo 2: las edificaciones se regirán por la ordenanza OR-13, con las siguientes excepciones respecto a ella en el caso de parcelas calificadas por el Plan:

. Los retranqueos serán de 6 ml. a alineación y 10 ml. a todos los linderos a parcelas industriales.

. La altura máxima será de 11 ml.

- Tipo 3: si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.

En los tres tipos los linderos no edificados se cerrarán con una fábrica de 0,80 ml como mínimo más una cerrajería transparente de 1,50 ml mínimo.

#### **Artículo 5.03.29.- Condiciones particulares en categoría III**

Cuando la calificación pormenorizada vincule la parcela a un uso característico de equipamientos, el uso viene directamente vinculado por el Plan; cuando el uso característico sea el de equipamiento genérico el modo de selección del primer uso o transformación del existente se fijan en el artículo 5.03.30.

##### 1- Situación 1ª

Los equipamientos calificados en patio de manzana se regirán por la ordenanza prioritaria en la zona, aplicada sobre su propia parcela.

##### 2- Situación 2ª

— Cuando existe una calificación pormenorizada que vincula la parcela a un uso característico de equipamientos, las condiciones de edificación se regulan mediante un mecanismo múltiple cuya decisión definitiva se tomará por el Ayuntamiento en base a los informes técnicos sobre la conveniencia de cada opción:

. Se aplicará la ordenanza de edificación que corresponde al resto de la manzana dentro de la cual se haya incluida la parcela de equipamiento. En todo caso, esta aplicación se referirá exclusivamente a las condiciones tipológicas y volumétricas (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable más altura máxima edificable) que regula esa ordenanza y no a su uso característico, que, para la parcela de que se trata, está definido por el correspondiente a la concreta calificación pormenorizada.

. Se aplicará la ordenanza reguladora OR-5 de edificación abierta en parcela independiente, incrementando en este caso la edificabilidad a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El resto de las condiciones volumétricas vienen fijadas por dicha ordenanza pero no las referidas al uso, según lo normado en el apartado inmediatamente anterior.

. Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite posibilidades de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de las dos posibilidades

anteriores o de una tercera alternativa que permita incrementar un 15 por ciento su superficie edificada actual siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

### 3- Situación 3ª

. En Situación 3ª, se regirán por normas de uso y edificación idénticas a las establecidas en categoría II.

Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite obras de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de las normas urbanísticas de aplicación, a tenor de lo enunciado en el párrafo anterior, admitiéndose una segunda alternativa que permita incrementar en un 10 por ciento la superficie edificada existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

Además, en los equipamientos en categoría III cabrá la posibilidad de redactar un plan especial para su desarrollo que, en atención a sus características específicas, fije condiciones especiales distintas a las expresadas en los párrafos anteriores, siempre que esta opción resulte adecuada a juicio del informe técnico municipal. En este caso, la edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el procedimiento previsto en categoría II.

## CAPÍTULO 11: ORDENANZA OR-11 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

### **Artículo 6.11.07.- Condiciones de uso y compatibilidad**

#### CATEGORÍA I

##### 1. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el productivo desarrollado en edificación aislada en polígonos.

##### 2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

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 m<sup>2</sup>c, 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.

Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio, manteniendo una relación dentro del proceso.

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

En Vitoria-Gasteiz, a 4 de febrero de 2016

*El Alcalde-Presidente*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**