

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz referente a la regulación de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del ayuntamiento el día 27 de marzo de 2020 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación puntual pormenorizada del PGOU de Vitoria-Gasteiz referente a la regulación de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad.

**Propuesta de acuerdo**

A fecha 25 de mayo de 2018, la Junta de Gobierno Local acordó encargar a los servicios técnicos municipales la elaboración y redacción de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para limitar la oferta total de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad.

El objetivo de la modificación es limitar la oferta global de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, a un porcentaje de su propia población e imponer una dotación mínima de plazas de aparcamiento privadas.

La conveniencia y oportunidad de esta modificación devienen del interés en preservar el carácter de las entidades locales menores, asegurando la funcionalidad de sus infraestructuras y dotaciones (acometida de aguas, saneamiento, vialidad y estacionamiento) evitando que el alojamiento ocasional o transitorio provoque una disfunción de los citados servicios urbanísticos y consecuentemente, altere el mencionado carácter.

El ámbito de esta modificación está constituido por las siguientes entidades locales menores del término municipal de Vitoria-Gasteiz: Aberasturi, Amarita, Andollu, Antezana, Arangiz, Arkaia, Arkaute, Argandoña, Ariñez, Artatza, Askartza, Astegieta, Berrostegieta, Bolivar, Castillo, Zerio, Crispijana, Elorriaga, Eskibel, Estarrona, Foronda, Gamarra Menor, Gamiz, Gobeo, Gometxa, Gereña, Hueto Abajo, Hueto Arriba, Ilarraza, Jungitu, Lasarte, Legarda, Lermenda, Lopidana, Lubiano, Mandojana, Margarita, Martioda, Matauko, Mendiguren, Mendiola, Mendoza, Miñano Mayor, Miñano Menor, Monasterioguren, Oreitia, Otazu, Retana, Subijana de Álava, Ullibarri de los Olleros, Ullibarri-Arratzua, Ullibarri-Viña, Villafranca, Yurre, Zuazu y Zumeltzu.

Quedarían fuera del ámbito de la norma, por considerarse integradas en la trama residencial de la ciudad, las siguientes entidades locales menores: Abetxuko, Ali, Arechavaleta, Armentia, Betoño, Gamarra Mayor y Gardélegi.

La necesidad y eficacia de la modificación se corresponden con su conveniencia y oportunidad, ya aducidas; su proporcionalidad y eficiencia nacen de su condición de mínima intervención posible para lograr el objetivo perseguido y la seguridad jurídica y transparencia serán el resultado de tramitarla conforme al procedimiento establecido y aplicando el programa de participación ciudadana previsto en el mismo.

Se han solicitado informes al Servicio de Zona Rural de este ayuntamiento y a la sociedad encargada del abastecimiento de aguas y saneamiento (AMVISA).

AMVISA se pronunció, genéricamente, a favor de la modificación propuesta y el Servicio de Zona Rural presentó una relación de localidades que consideraba factible la instalación de actividades que suponen alojamiento ocasional o transitorio sin generar disfunciones en la prestación de los servicios públicos ni perturbaciones en la vida diaria de los habitantes.

En cuanto a la tramitación ambiental, según consta en la memoria del documento sometido al presente trámite de aprobación, la presente modificación no autoriza nuevos proyectos, sino que endurece las condiciones que deberán cumplir algunos de los proyectos ya autorizados por el planeamiento vigente.

Es una modificación de la normativa reguladora de los usos autorizados por el planeamiento, menor que menor, por cuanto que ni constituye variaciones fundamentales de las estrategias directrices y propuestas, ni de su cronología, ni tampoco produce diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, y que ni siquiera establece, sino que regula el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, desarrollándose en su totalidad en suelo urbano consolidado de las entidades locales menores.

Consecuentemente, no es preceptiva, ni viable, la evaluación ambiental estratégica de la propuesta ya que no existen nuevos proyectos autorizados cuyo impacto pueda o deba evaluarse, tal y como se deduce del contenido de las resoluciones emitidas al respecto por el órgano ambiental que obran en el expediente.

A pesar de lo antedicho y para mayor seguridad jurídica se inició la tramitación de un expediente de evaluación ambiental del que el órgano ambiental ha tenido finalmente por desistido al ayuntamiento, ante la imposibilidad de identificar efectos ambientales de proyectos autorizados por la modificación que no estuvieran ya autorizados por el planeamiento vigente.

La modificación propuesta no altera la definición de usos, ni su edificabilidad urbanística, ni la atribución de usos globales ni pormenorizados al suelo, ni las relaciones de compatibilidad entre usos, limitándose a establecer condiciones para la materialización de ciertos usos pormenorizados (suficiencia de las redes de servicios y dotación de aparcamientos).

Consecuentemente, se entiende que la modificación afecta a lo que la Ley del Suelo Vasca llama las normas urbanísticas de desarrollo del Plan General, a las que atribuye carácter pormenorizado en su artículo 68 e, al incluirlas entre la documentación preceptiva de los planes parciales.

Por lo tanto, se atribuye carácter pormenorizado a esta modificación, a los efectos de su tramitación, todo ello sin perjuicio de que se haya realizado una consulta pública previa en la web, que si bien no es exigible para las modificaciones de carácter pormenorizado, tampoco se encuentra prohibida su realización.

La consulta pública previa se realizó del 28 de mayo al 15 de junio de 2018, recibándose una aportación de la asociación vecinal Los Arquillos Bizirik que planteaba:

1. Que la modificación se aplique en todas las entidades locales menores, no solamente las no integradas en la trama residencial.
2. Que introduzca unas limitaciones claras, graduadas según las características de cada zona y su entorno, ya que no todo incremento es amenazador, sino tan solo el que resulta excesivo para las condiciones del entorno.
3. Que se controle adecuada y suficientemente.
4. Que se sancionen clara y eficazmente los incumplimientos, incluyendo prohibiciones temporales e indefinidas en caso de reincidencia.

La consulta pública previa se notificó a las juntas administrativas, que no realizaron ninguna aportación.

A la vista de las aportaciones recibidas, la modificación del PGOU condiciona la autorización del alojamiento ocasional o transitorio, en las entidades locales menores, a la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento y a la dotación de plazas de aparcamiento vinculadas (una cada dos camas). A tal efecto se han modificado los artículos 5.03.26, 6.07.08, 6.08.08, 6.09.07 y 6.10.07 del Plan General de Ordenación Urbana y se ha incluido uno nuevo artículo (5.03.21 BIS).

En la memoria del proyecto correspondiente a esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace referencia a su objeto, iniciativa, justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, justificación de la innecesariedad de la realización de evaluación ambiental, así como el planeamiento vigente y propuesto, adjuntando asimismo los planos y documentación gráfica correspondiente.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 20 de septiembre de 2019 procede a la aprobación del proyecto e inicial de la modificación del Plan General a la que se ha hecho referencia, de conformidad con el proyecto redactado que consta en el expediente.

Tal acuerdo fue publicado en el BOTHA número 120, de 16 de octubre de 2019 y en el diario El Correo Español-El Pueblo Vasco (edición Álava) el 3 de octubre de 2019, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de veinte días, sin que en este periodo de tiempo habilitado al efecto se haya presentado alegación alguna por entidad o persona interesada, por lo que se puede proseguir el trámite.

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.

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, 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 Territorio 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

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz, referente a la regulación del alojamiento ocasional o transitorio en la entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, de conformidad con la memoria redactada por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Territorio y Acción por el Clima en enero de 2020 que consta en el expediente.

2. Publicar el presente acuerdo 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.

3. 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.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: [www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-alojamiento-transitorioelm](http://www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-alojamiento-transitorioelm).

## NORMATIVA MODIFICADA

### TOMO III: NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

#### TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

##### CAPÍTULO III: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

#### **Artículo 5.03.21 BIS.- Condiciones comunes del uso hotelero**

En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, los usos que conlleven la oferta de hospedaje y pernoctación de terceros, solo podrán autorizarse previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento de aguas y deberán vincularse con una plaza de aparcamiento privado para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

A estos efectos, se consideran integradas en la trama residencial de la ciudad, Abetxuko, Ali, Arechavaleta, Armentia, Betoño, Gamarra Mayor y Gardélegi.

### TOMO III: NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

#### TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

##### CAPÍTULO III: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

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.

4 Bis. En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, los usos que conlleven la oferta de hospedaje y pernoctación de terceros, solo podrán autorizarse previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento de aguas y deberán vincularse con una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

A estos efectos, se consideran integradas en la trama residencial de la ciudad, Abetxuko, Ali, Arechavaleta, Armentia, Betoño, Gamarra Mayor y Gardélegi.

Esta prescripción se aplica también a aquellos equipamientos de servicios sociales (viviendas comunitarias, pisos tutelados, etc.) que, por disponer de una capacidad máxima de 14 plazas, se equiparen al uso residencial a efectos de compatibilidad de usos, en los términos establecidos en el artículo 5.03.23.4.

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.

**TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**TÍTULO VI: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**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					5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					5														SITUACIÓN 3
						5	16		16		5														SITUACIÓN 2
																					29				SITUACIÓN 1
	R	P					T														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		
										15				31											SITUACIÓN 3
						31			16					32											
											28											28	28		SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P					T														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 gries. |
| 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, con las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima unifamiliar aislada es la existente, sin que se permitan subdivisiones menores de 500 m<sup>2</sup>s.

Puede haber agrupaciones de hasta tres viviendas con parcela mínima de 800 m<sup>2</sup>s, teniendo que aumentar 300 m<sup>2</sup>s 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 están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m<sup>2</sup>s, siempre que ésta no suponga más del 40 por ciento del total de la vivienda.

Condición 15ª: 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 m<sup>2</sup>c 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.

Condición 16ª: Solo se permitirán locales comerciales en aquellos lugares que cuenten con licencia comercial anterior al plan vigente.

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 m<sup>2</sup>u de superficie abierta al público.

En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 40 m<sup>2</sup>.

Condición 28ª: Se permite este uso en espacio libre de parcela, siempre y cuando se desarrolle al aire libre.

Condición 29ª: En caso de plantearse en edificio aislado, estará por debajo de la rasante natural del terreno.

Condición 31ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Condición 32ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

**TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**TÍTULO VI: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**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																	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		
						16	16	15				31													SITUACIÓN 3
								31	16			32													SITUACIÓN 1
												31													SITUACIÓN 2
	R	P	T									31									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 gries. |
| 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, desarrollado en vivienda unifamiliar en hilera.

**3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.**

Condición 5ª: Se autoriza este uso, si está adscrito a la vivienda del titular, no ocupando más del 40 por ciento de la superficie total de la misma, ni sobrepasando una superficie total de 75 m<sup>2</sup>c. Para el uso educativo solo se toleran academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., respetando la limitación de superficie.

Condición 15ª: 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 m<sup>2</sup>c 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 16ª: Este uso en planta baja se autoriza, con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>c.

En edificio exento no podrá sobrepasar los 300 m<sup>2</sup>c, debiendo contar con aparcamiento privado con capacidad de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup>c en establecimientos públicos y una por cada 50 m<sup>2</sup>c 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.

Solo se permitirán establecimientos públicos de los Grupos I o II.

Condición 29ª: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.

Condición 31ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Condición 32ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

**TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**TÍTULO VI: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**CAPÍTULO 9: ORDENANZA OR-9 EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA**

**Artículo 6.09.07.- 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													SITUACIÓN 3
PRIMERA						5						5													SITUACIÓN 3
						5	16		16			5													SITUACIÓN 2
																					29				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		
										15															SITUACIÓN 3
										31	16				31										SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									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 | 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, 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 por ciento de la superficie total del mismo, no pudiendo sobrepasar en ningún caso de 75 m<sup>2</sup>c.

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 m<sup>2</sup>c por plaza, ni superior a la destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16ª: Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>c.

En edificio exento, no podrá superar los 75 m<sup>2</sup>c, pudiendo dedicar al público no más de 50 m<sup>2</sup>c. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m<sup>2</sup>u abiertos al público.

Solo se permiten establecimientos públicos de los Grupos I o II.

Condición 28ª: Se autoriza este uso, siempre y cuando se desarrolle al aire libre.

Condición 29ª: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.

Condición 31ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Condición 32ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

**TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**TÍTULO VI: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

**CAPÍTULO 10: ENTIDADES MENORES DE POBLACIÓN**

**Artículo 6.10.07.- 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													SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					3	5													SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 2
	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		
																									SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P	T																						

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 |

## 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 m<sup>2</sup>u, 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.

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.

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.

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

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.

Condición 2ª. Se admite el uso de txoko, bodega, gimnasio, etc, siempre que cuente con las debidas condiciones de iluminación y ventilación.

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.

Condición 5ª: Se permiten despachos y servicios profesionales siempre que estén adscritos a la vivienda del titular, no ocupen más del 40 por ciento de la superficie total de la misma y su superficie total no exceda de 75 m<sup>2</sup>c.

Condición 15ª: Se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m<sup>2</sup>c 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.

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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y nunca superando los 850 m<sup>2</sup>c.

Condición 16ª: El uso comercial en planta baja queda limitado a una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>c.

Condición 17ª: El uso de almacenes y talleres de tipo general se toleran con extensión máxima de 200 m<sup>2</sup>c por cada unidad parcelaria mínima en el Grado 1º, y con una de 300 m<sup>2</sup>c para las parcelas mínimas en el Grado 2º de esta ordenanza.

Condición 18ª: Se autorizan los establecimientos públicos de los Grupos I o II, limitándose la superficie destinada al público al 50 por ciento de la construida en la Categoría I. En ningún caso la superficie total podrá superar los 200 m<sup>2</sup>c, debiendo contar además con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m<sup>2</sup>u abiertos al público.

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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s y nunca superando los 850 m<sup>2</sup>c. Contará con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m<sup>2</sup>u abiertos al público.

Condición 19ª: El uso de oficina en edificio completo se permite siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Límite de superficie resultado de  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  y nunca superando los  $850 \text{ m}^2\text{c}$ .
- Tendrá en el interior de la parcela aparcamiento con una capacidad de dos plazas por cada  $100 \text{ m}^2\text{c}$  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.

Condición 22ª: Se permite siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso y no tenga acceso libre al público.

Condición 29ª: En caso de plantearse en edificio aislado estará por debajo de la rasante natural del terreno.

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.

Se prohíbe la instalación de nuevas actividades ganaderas que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las actividades básicas de autoconsumo.

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:

- 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.

Condición 31ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento.

Condición 32ª: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de junio de 2020

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