

**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 pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal 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

En sesión extraordinaria y urgente celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 26 de septiembre de 2014 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la Modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal 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.

PROPUESTA DE ACUERDO

A la vista del Proyecto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz elaborado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha julio de 2014, 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.

Resultando que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 1 de agosto de 2014 procede a la aprobación del Proyecto de la modificación del Plan General a la que se ha hecho referencia, de carácter pormenorizado, consistente en clarificar las categorías que figuran en la regulación de los usos industriales para la compatibilidad de usos y adaptarlas a las tres ordenanzas de suelo industrial, OR-11, OR-12 y OR-13, todo ello de conformidad con el Proyecto redactado que consta en el expediente.

Resultando que tal acuerdo fue publicado en el BOTHA 90 de 11 de agosto de 2014 y en el Diario de Noticias de Álava el día 7 de agosto de 2014, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de un mes, periodo habilitado al efecto en el que se han formulado cuatro alegaciones de contenido idéntico por la representación de G., SL., I. K., SL., S. E. J., SL. y de J., SA. al citado acuerdo de aprobación inicial.

Resultando que en las alegaciones, presentadas, de fecha 10 y 11 de septiembre de 2014, se solicita la eliminación o exclusión de la previsión de ampliación al uso deportivo ilimitado de las instalaciones industriales incluidas o a las que resulta de aplicación la Ordenanza OR-13.

Resultando que los informes técnico y jurídico elaborados con fecha 16 de septiembre de 2014 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento municipal de Urbanismo que constan en el expediente proponen la desestimación de las alegaciones formuladas.

Resultando que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 19 de septiembre de 2014 acuerda informar favorablemente la desestimación de las alegaciones formuladas con fecha 10 y 11 de septiembre de 2014 frente a la aprobación inicial de la modificación puntual

del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz al que se ha hecho referencia, todo ello de acuerdo con el informe técnico elaborado con fecha 16 de septiembre de 2014 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento municipal de Urbanismo que consta en el expediente, y acuerda elevar al Pleno Municipal dicha propuesta de resolución de alegaciones para su consideración.

Resultando que el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente fue aprobado definitivamente por Decreto Foral 143/2003, de 25 de febrero, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava y publicado en el BOTHA de 31 de marzo de 2003.

Resultando que el objeto del Proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana elaborado se refiere a la regulación de los usos industriales y tiene como finalidad la mejora en la estructura de categorías que encuadran la compatibilidad de usos que consta en el Tomo III Normas Generales de Edificación y Usos y la adaptación de esos cuadros de compatibilidades a las tres Ordenanzas que regulan el suelo industrial en el Plan General y que son 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 los procesos de industrialización han sido siempre un elemento muy relevante en la definición del territorio y de la evolución de la ciudad, y lo siguen siendo en la actualidad, si bien, el escenario ha cambiado debido a la introducción de importantes cambios en los procesos productivos y en la implantación de las nuevas tecnologías.

Resultando que el planeamiento vigente se presenta inadecuado e inflexible para el establecimiento de nuevas actividades industriales con sus nuevas tipologías, a lo que hay que añadir el desarrollo normativo que se ha producido en los distintos ámbitos sectoriales tanto desde la regulación estatal como desde la Administración Autonómica competente.

Resultando que en el Proyecto correspondiente a esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace constar la Memoria en la que se refiere al objeto del documento y su ámbito de actuación, a la iniciativa de su redacción, a los antecedentes, procedencia y oportunidad de la modificación propuesta, base legal, descripción de la modificación, así como el planeamiento vigente y el modificado respecto a las Ordenanzas industriales, a lo que se añade un cuadro comparativo de la regulación vigente y la propuesta y la documentación gráfica requerida.

Resultando que con fecha 23 de septiembre de 2014 se emite informe jurídico por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación 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 que afecta únicamente a la ordenación pormenorizada.

Considerando que el artículo 61 y 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco señala el contenido sustantivo del plan general y la documentación con la que, con carácter mínimo, debe formalizarse ese contenido, estableciéndose en los artículos 90 y 91 de la misma Ley la regulación de la formulación, tramitación y aprobación del plan general.

Considerando que el artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Considerando que de acuerdo con el citado artículo 103 el plan general debe identificar y distinguir las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que dicho plan tiene asignada en la Ley 2/2006, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada y, a efectos de su tramitación, la modificación de los

elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58 de la misma Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Considerando que este artículo 58 establece el rango jerárquico de las determinaciones de ordenación, señalando que las de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general siendo el resto de las determinaciones contenidas en el plan general ordenación pormenorizada y su rango jerárquico será el propio del planeamiento de desarrollo.

Considerando que el artículo 127.1.c) 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 a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado también por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y 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. Desestimar las alegaciones formuladas por la representación de G., SL., I. K., SL., S. E. J., SL. y de J., SA. con fechas 10 y 11 de septiembre de 2014 frente a la aprobación inicial de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz relativa a la regulación de los usos industriales, a la vista del contenido y motivación del informe técnico emitido con fecha 16 de septiembre de 2014 por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento municipal de Urbanismo que consta en el expediente.

2º. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz, de carácter pormenorizado, 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, todo ello de conformidad con el Proyecto redactado por el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz que consta en el expediente.

3º. 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.

4º. 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.

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de septiembre de 2014

El Alcalde-Presidente
JAVIER MAROTO ARANZABAL

NORMATIVA

TOMO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

CAPÍTULO 2: NORMAS GENERALES DE USO.

Sección 1ª Estructura general de la Norma.

Artículo 5.02.01. Objeto de la Norma

Las presentes Normas de Usos regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas Categorías de suelo que se definen en el presente Plan General.

Apartado 1. Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo.

Artículo 5.02.02. Estructuración de los usos y definiciones

(1) Clasificación de los usos

Para la fijación de los usos a los predios y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Clasificación de los usos para su asignación.

Uso global.

Uso característico.

Uso pormenorizado.

b) Clasificación de los usos por su utilización.

– Uso público.

– Uso privado.

– Uso colectivo.

c) Clasificación de los usos para la regulación de su compatibilidad con otros usos.

– Autorizado.

– Compatible.

– Prohibido.

– Complementario.

– Auxiliar

– Tolerado.

– Recomendado.

– Provisional

d) Clasificación de los usos por su titularidad

Usos de dominio público.

Usos de dominio privado.

(2) Definición de cada clase de uso.

e) Usos globales.

Es el uso establecido por el Plan para el desarrollo de las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado.

Los usos globales son la síntesis de los usos característicos definidos por el Plan General dentro de las zonas delimitadas entre sistemas generales, que señalan el uso característico prioritario y definen el régimen de compatibilidad del resto de los usos pormenorizados dentro de cada zona.

f) Uso característico.

Es el uso predominante en un área, parcela, edificio o ámbito. Su intensidad será la definida por el aprovechamiento tipo o medio según se refiera a un área o a un ámbito, o por el aprovechamiento tipo o límite cuando se refiera a una parcela.

g) Uso pormenorizado.

Son los usos más detallados contemplados por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos característicos en cada área, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas general y local de dotaciones.

h) Uso público.

Son usos públicos los que desarrollados en los bienes, equipos o instalaciones de dominio público o privado están destinados al uso de la colectividad con el único límite del cumplimiento de las condiciones intrínsecas a la actividad, estando gestionados por la administración o por los particulares por delegación de ésta.

i) Uso privado.

Son usos privados, los que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.

j) Uso colectivo.

Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

k) Uso autorizado.

Son los usos pormenorizados asignados por el Plan y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibilidad definido para éstos por las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

l) Uso compatible.

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la Ordenanza Reguladora de la Edificación del uso característico.

La propia Ordenanza Reguladora de la Edificación establece el carácter del uso compatible, y, en su caso, el condicionamiento impuesto.

m) Uso prohibido.

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las Normas de Compatibilidad e Incompatibilidad de los Usos establecidos por las presentes Normas.

Son también prohibidos los usos que, para determinadas áreas, señalan como tales las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación del Plan, o las Ordenanzas particulares de Planes Parciales o Especiales.

n) Uso complementario.

Es aquel que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General, debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.

o) Uso auxiliar.

Se consideran usos auxiliares de otros usos (principales) los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. Precisamente por ello, la implantación de aquéllos ha de producirse de forma funcionalmente integrada con el uso principal, en una misma parcela. A su vez, dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible.

p) Uso tolerado.

Son usos tolerados los existentes que, no coincidiendo con el uso característico del área, se conceptúan por el Plan como compatibles; y los que, a pesar de no ajustarse a las Normas de Compatibilidad contenidas en la Ordenanza Reguladora de la Edificación correspondiente, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

q) Uso recomendado.

La asignación de usos característicos a los sistemas general y local de dotaciones y servicios permite la elección/transformación entre los usos pormenorizados integrados en uno de los característicos en forma reglada. A pesar de tal opción, el Plan recomienda la implantación prioritaria de uno de los posibles. A estos usos de implantación prioritaria se les denominan usos recomendados.

r) Usos provisionales.

Son usos autorizados temporalmente en parcelas vacantes de calificación pormenorizada distinta, por entender que respondiendo a un interés general y no requiriendo de una inversión excesiva su situación es reversible de manera inmediata.

s) Usos de dominio público.

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) y e) del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

t) Usos de dominio privado.

En cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento el Plan General propone la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

Artículo 5.02.03. Regulación de los usos

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 5.02.07 y con las siguientes Normas según la clase de suelo de que se trate:

a) En el Suelo de Sistemas Generales con las Normas de Régimen del Sistema General de que se trate en el Título IV, Capítulo 2 de estas Normas.

b) En suelo urbano con la definición de un régimen específico de compatibilidades en cada una de las ordenanzas reguladoras.

c) En suelo urbanizable con la definición de usos globales y su intensidad así como con el régimen de compatibilidad de usos.

d) En suelo no urbanizable con la fijación expresa de los usos característicos, y compatibles admitidos en cada una de las categorías definidas, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

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

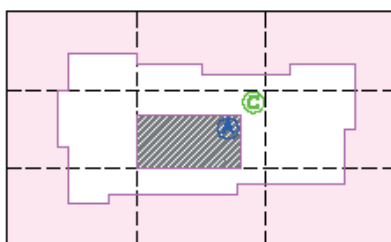
Ⓑ Uso Compatible

Gráfico nº 1: Categoría I de compatibilidad.

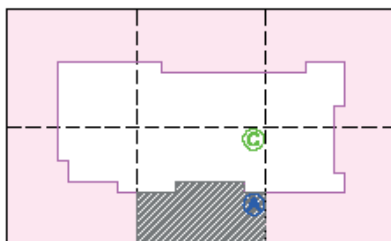
Categoría II: Usos característicos de edificios dentro de parcelas con calificación pormenorizada distinta.

Se contemplarán tres situaciones:

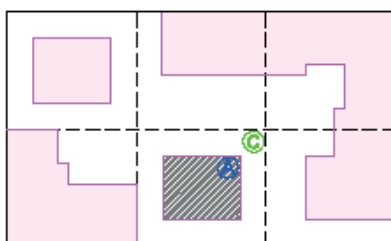
- Situación 1ª: Usos en parcelas autónomas registralmente en el interior de manzana.
- Situación 2ª: Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio adosado.
- Situación 3ª: Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en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



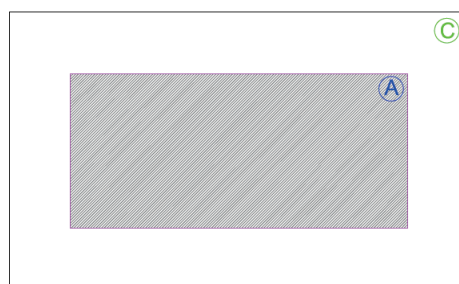
CAT-II
SITUACIÓN 3ª
Usos en parcelas autónomas registralmente con frente a viario o espacio público en edificio aislado

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



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

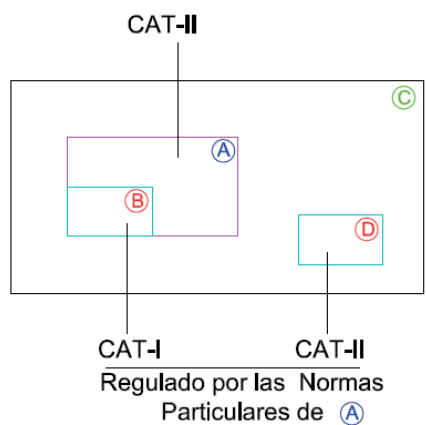
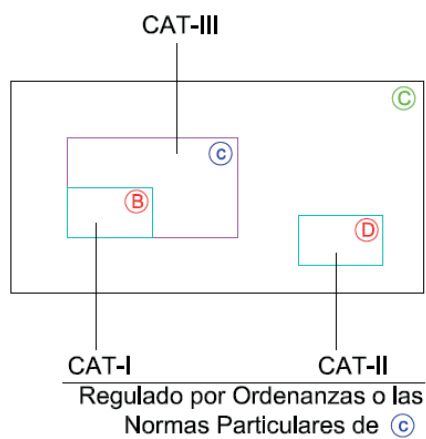
Gráfico nº 3: Categoría III de compatibilidad.

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.

2. 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.

3. Las condiciones de edificación en Categoría II Situación 1º, 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



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

Artículo 5.02.06. Régimen específico en suelo urbano

El régimen de compatibilidad en suelo urbano se regulará en cada finca en función de la Ordenanza de Edificación que sea de aplicación. Esta ordenanza incluye entre sus determinaciones la Ficha de compatibilidades donde se define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la Ordenanza y dentro de estos usos en qué Categorías y Situaciones concretas a partir de las genéricamente definidas en el artículo precedente.

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso característico.

El cruce de este régimen de compatibilidad (definido por criterios urbanísticos de localización en la ciudad) con el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad y las condiciones específicas de uso global y pormenorizado correspondientes (definido por criterios de especificidad del uso) refleja el mosaico completo de condiciones a que ha de someterse la actividad a localizar, en función de su ubicación urbana.

...

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 periodo 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 2,20m.

Artículo 5.03.18. Condiciones particulares del uso terciario en Categoría I

1. En situación segunda, las actividades de superficie menor de 100 m²c 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 m²c deberán contar con un frente mínimo de 3,20 ml más 0,40 ml por cada 25 m²c 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 los puntos 1 y 2 precedentes, 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 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 m²c.

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.

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.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.20. Condiciones particulares del uso comercial

1. Condiciones comunes a todas las categorías.

....

2. Condiciones particulares de los mercadillos.

Se denominarán así los establecimientos comerciales donde se hallen agrupados varios despachos de venta dentro de un mismo recinto o local. Su regulación se hará mediante Ordenanza municipal redactada al efecto por los servicios técnicos.

3. Condiciones particulares del uso comercial en Categoría I.

a) En Situación 1ª.

La actividad dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, en número y anchura mínima de: un acceso de 1,20 ml hasta 100 m²c, dos accesos de 1,20 ml cada uno entre 100 y 200 m²c, dos accesos de 1,60 ml cada uno entre 200 y 500 m²c, y se incrementará en 0,80 ml por cada 200 m²c de más o fracción.

— Cuando el acceso se realice a través de la planta baja, cumplirá con los parámetros del epígrafe b) tercer guión, entendiéndose que los anchos mínimos de los accesos estarán en función de la superficie total suma de las plantas.

Las puertas de acceso a los locales en esta Situación se localizarán a cota de rasante exterior siendo su apertura hacia el exterior.

b) En Situación 2^a.

La actividad dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, con unos anchos mínimos de: 0,80 ml hasta 100 m²c, 1,20 ml entre 100 y 200 m²c, 1,80 ml entre 200 y 500 m²c y se incrementará en 0,80 ml por cada 200 m²c de más o fracción.

En las actividades cuya superficie sea superior a 100 m²c, la apertura de las puertas de acceso será hacia el exterior.

En los casos de actividades en esta Situación que se amplíen con otras superficies en Situaciones 1^a y/o 3^a, el acceso se regulará de acuerdo con los guiones precedentes, teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se contabilizará la total, como suma de todas las plantas.

Las actividades que se establezcan en sótano vinculadas a planta baja deberán cumplir además las siguientes condiciones:

Los bajos comerciales que se establezcan en sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirá mediante escaleras u otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

La superficie de contacto deberá ser mayor del 25 por ciento de la totalidad de la actividad.

Por lo menos el 15 por ciento de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m², siempre que esta dimensión no supere el 15 por ciento obligatorio; el mínimo absoluto será de 8 m².

Al menos el 50 por ciento de la superficie total comercial deberá estar en planta baja.

c) Las entreplantas o entresuelos comerciales no podrán ser independientes del local en planta baja. El contacto entre ambos se asegurará de manera idéntica a la regulada en el punto anterior.

d) Las alturas libres mínimas de los locales comerciales en planta baja y entreplanta serán de 2,50 ml y 2,25 ml respectivamente cuando sean accesibles al público. Alturas menores solo se permiten en las entreplantas y para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local inferior.

La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 ml. cuando sean accesibles al público.

e) Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada, tal y como se indica en el Artículo 5.01.30-6.

f) Cuando la superficie total de una actividad comercial sea superior a 300 m²u, y a juicio de los servicios técnicos municipales requiera de una zona de carga y descarga, se dispondrá

ésta con capacidad mínima para un vehículo de 3.500 Kg de carga máxima, hasta 500 m²u, incrementándose en otra plaza más cada 500 m²u o fracción, y una superficie del 10 por ciento de la útil total.

La superficie de esta zona de carga y descarga permitirá la maniobra de los vehículos que la utilicen, independientemente unos de otros y de forma que éstos puedan entrar y salir a la misma desde y hacia la vía pública marcha adelante.

g) Entre las 22: 00 y 08: 00 horas, solo se permitirá realizar operaciones de carga y descarga de vehículos, cuando fuera imprescindible para el funcionamiento de la actividad y el Ayuntamiento así lo autorice, siendo exclusivamente realizada por vehículos de carga máxima inferior a 3.500 Kg. Siempre que exista la reserva señalada arriba, deberá realizarse en este espacio.

h) Se admiten locales comerciales organizados en forma de pasaje o galería, pudiendo establecerse en planta sótano, baja y primera, pero no exclusivamente en planta sótano o primera si no cuentan con una superficie anexionada equivalente al menos al 35 por ciento del total, en planta baja. Se exigirán las siguientes condiciones particulares:

. El pasaje tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno y perfectamente situados en puntos alejados.

. La distancia entre los ejes de los accesos será como mínimo la mitad del frente mínimo necesario calculado en función de su superficie.

. El fondo del acceso no será inferior al ancho del mismo.

. La anchura de los pasillos a los que den frente a los locales tendrán un mínimo de 3 ml.

. Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.

. Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la normativa vigente, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.

. La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo, en base a los módulos anteriores, la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

4. Condiciones particulares del uso comercial situado en la Categoría II.

a) Solo se admitirá el uso comercial en la Situación 1 cuando la parte edificada en patio de manzana sea inferior a 1.000 m²c y esté relacionada con un frente comercial en planta baja, integrado funcionalmente en aquél, superior a 10 ml a cada calle que dé frente si la superficie comercial es menor de 500 m²c y a 0,50 ml más por cada 25 m²c o fracción por encima de 500 m²c.

Las condiciones de alturas libres mínimas serán idénticas para la Categoría I.

Se exigirán superficies de aparcamiento similares a las definidas para la Categoría I.

5. Condiciones particulares del uso de comercios y mercados en Categoría III y calificación global idéntica.

a) Las grandes piezas de uso comercial existentes en Categoría III y las que en el supuesto de modificación del Plan General pudieran aparecer se registrarán por las siguientes condiciones:

...

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

a) Superficie máxima construida incluidos los elementos comunes, será del 50 por ciento 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.

Condición 7^a. Solo se admite en planta baja con su posible prolongación en planta 1^a siempre que la superficie en planta 1^a sea igual o menor que la construida en planta baja.

La superficie máxima total destinada a dicho uso se fija en el 20 por ciento de la construida en planta baja.

Condición 8^a. Se permite únicamente en plantas sobre rasante y siempre y cuando la superficie se englobe dentro del porcentaje máximo admisible del 25 por ciento de la superficie total construida sobre rasante, como suma de todas las destinadas a los diferentes usos terciarios compatibles.

Condición 9^a. Solo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1^a 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 por ciento de la superficie construida en la planta baja.

Condición 10^a. Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50 por ciento 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 1^a 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 por ciento de la superficie construida en planta baja en el edificio.

Condición 11^a. Se admite únicamente en lo supuestos b) y c) de la Condición 12^a.

Condición 12^a.

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 por ciento de la total construida sobre rasante.

b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.

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.

Condición 13^a. Se admiten únicamente en los supuestos b) y c) de la Condición 12^a.

Condición 14^a. Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25 por ciento de la superficie total construida sobre rasante.

Condición 15^a. Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25 por ciento de la superficie total construida sobre rasante

La superficie construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

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 por ciento de la total construida sobre rasante.

Condición 18ª. Se admite el uso de equipamiento educativo dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas (Condición 6ª). La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 50 por ciento del permitido para oficinas. Solo se permitirán las academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos y similares.

Condición 19ª. 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 10 por ciento de la total construida sobre rasante.

Condición 20ª. Se admite el uso de equipamiento sanitario únicamente en planta baja siempre que cuente con acceso directo desde la vía pública.

Condición 21ª. Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta 1ª, 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.

Condición 22ª. Se admite el uso de equipamiento cultural, dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas.

Condición 23ª. 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.

Condición 24ª. Se admite el uso de equipamiento espectáculo únicamente en plantas 1ª, baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75 por ciento de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

Condición 25ª. Se admite el uso del equipamiento espectáculos únicamente en plantas 1ª, 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 por ciento de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

Condición 26ª. Se admite el uso de equipamiento espectáculos únicamente en planta baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75 por ciento 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.

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.

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 las de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patios de manzana.

inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

Para el resto de situaciones: Sin condiciones.

Sección 4ª. Uso de Equipamiento.

....

Apartado 2. Condiciones generales de uso global.

Artículo 5.03.25. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas Normas.

2. Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de automóviles, tanto preceptivas como optativas, se estará a lo dispuesto en la Sección 10ª del presente Capítulo, referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

3. Parcela mínima. Se determinará mediante la aplicación de las condiciones particulares correspondientes.

4. Cierres. Se regularán los cierres de parcela para todos los Tipos, Categorías y supuestos de ocupación en edificación abierta, cuando sea necesario el cierre de parcela. Se efectuará en coherencia con la morfología del contexto y las condiciones que la ordenanza establezca al efecto. En caso de situaciones especiales se definirán mediante Estudio de Detalle.

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 5.03.203 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 m²c, para superficies mayores se incrementará el ancho en 1 ml por cada 300 m²c 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 5.02.055.

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.

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

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.

....

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.

— 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 OR5 de Edificación Abierta en Parcela Independiente, incrementando en este caso la edificabilidad a 2 m²/m². 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.

En Categoría III cuando la calificación global sea idéntica, 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.

Apartado 4. Régimen especial de las zonas de equipamiento genérico.

Artículo 5.03.30. Régimen especial

La asignación de uso recomendado a una parcela calificada pormenorizadamente como equipamiento genérico, o el cambio del recomendado por el Plan General o del recomendado a través de este trámite no tiene la consideración de modificación del Plan General a los efectos previstos en el Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sino más bien la de simple ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan General.

Sección 5ª. Uso de servicios urbanos.

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos.

....

Apartado 2. Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.33. Condiciones comunes a todas las Categorías

1. Las condiciones de localización, usos, tipos admitidos, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, para el uso de gasolineras y otras instalaciones de suministro o

venta de combustibles, carburantes electricidad y gas de automoción quedan reguladas en el Capítulo 5 del presente Título V (artículos 5.05.01 al 5.05.14).

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la misma establecida para el uso de equipamientos públicos en estas Normas

CAPÍTULO 5: NORMAS PARTICULARES PARA LAS INSTALACIONES DE SUMINISTRO O VENTA DE COMBUSTIBLES, CARBURANTES, ELECTRICIDAD Y GAS DE AUTOMOCIÓN

Sección 1ª Preliminares.

Artículo 5.05.01. Ámbito de aplicación

Las normas recogidas en la presente Ordenanza serán de aplicación a las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción ubicadas en el Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, teniendo carácter supletorio, para aquellas que se apoyen en la red foral de carreteras, en tanto no queden reguladas por la Diputación Foral de Álava.

Artículo 5.05.02. Definición de Área de Servicio

Son las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, electricidad y gas, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de las carreteras.

Artículo 5.05.03. Definición de Estaciones de Servicio

Son las instalaciones destinadas al suministro o venta de gasolina, gasóleos, lubricantes, electricidad y gas.

En atención a sus características y usos complementarios, se estructuran en tres tipos:

1. Estaciones de Servicio Reducidas.

Son aquellas Estaciones de Servicio que distribuyan tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleos y Estaciones de Servicio que distribuyan electricidad o gas de automoción. Deberán disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación, y contar con los medios de prevención y extinción de incendios exigidos por la normativa vigente.

Podrán contar además con espacios destinados a:

- Oficina.
- Aseos.
- Almacén.
- Vestuario.
- Superficie comercial.

2. Estaciones de Servicio Completas sin restauración.

Son aquellas Estaciones de Servicio Reducidas que cuenten además con, alguno o todos, espacios destinados a:

- Taller.
- Guardería de vehículos.
- Trenches de lavado.
- Lavado a presión.

- Aspiradores.
- Maquinaria para cambio de aceite.
- Área de entretenimiento de vehículos.

3. Estaciones de Servicio Completas con restauración.

Son aquellas Estaciones de Servicio Reducidas o Estaciones de Servicio Completas sin restauración que cuente además con, alguno o todos, espacios destinados a:

- Cafetería.
- Bar.
- Restaurante.

Artículo 5.05.04. Definición de Unidades de Suministro

Son las instalaciones destinadas únicamente al suministro o venta de gasolina, gasóleo y lubricantes que distribuyan menos de tres productos y suministro o venta de electricidad o gas. Contará como máximo con dos aparatos surtidores y un total de cuatro mangueras. Deberán disponer de los medios de prevención y extinción de incendios exigidos por la normativa vigente.

Podrán contar además con espacios destinados a:

- Oficina.
- Aseo.
- Almacén.
- Vestuarios.

....

Sección 3ª. Regulación de las Estaciones de Servicio.

Artículo 5.05.09. En suelo urbano

1. Localización.

El establecimiento de Estaciones de Servicio se limitará a las parcelas que se califiquen como:

1. Con calificación pormenorizada de Estación de Transporte.
2. Con calificación pormenorizada de Grandes Servicios Urbanos, siempre que cumplan con el parámetro de distancia que se enuncia en el último párrafo de este punto 1.
3. Con calificación pormenorizada de Industrial: con aplicación de la Ordenanza OR-11. Régimen de Compatibilidad de Usos: Categoría II, Situación 3ª.
4. Con calificación pormenorizada de Talleres y Almacenes: con aplicación de la Ordenanza OR-12. Régimen de Compatibilidad de Usos: Categoría II, Situación 3ª.
5. Con calificación pormenorizada de Comercio, siempre que el establecimiento comercial tenga la consideración de gran establecimiento comercial en los términos regulados por la legislación autonómica, y la instalación se incorpore entre sus equipamientos.

Las estaciones de Servicio de nueva implantación que cumplan los requisitos anteriores deberán respetar además una distancia mínima de 50 metros entre la zona de suministro y almacenamiento de combustible y carburante con respecto de parcelas calificadas pormenorizadamente dentro de las del grupo residencial, equipamientos o terciario. Se entiende como

zona de suministro y almacenamiento la superficie ocupada, sobre o bajo rasante, por los surtidores y depósitos.

2. Tipos admitidos.

En las localizaciones enunciadas en el apartado anterior únicamente se permitirán los siguientes tipos de Estaciones de Servicio:

- a) En las parcelas calificadas pormenorizadamente como Estación de Transporte:
 - Estación de Servicio Reducida.
 - Estación de Servicio Completa sin restauración.
- b) En las parcelas calificadas pormenorizadamente como Grandes Servicios Urbanos:
 - Estación de Servicio Reducida.
 - Estación de Servicio Completa sin restauración
- c) En las parcelas calificadas pormenorizadamente como Industrial (OR-11); en Categoría II, Situación 3ª:
 - Estación de Servicio Completa con Restauración.
- d) En las parcelas calificadas pormenorizadamente como Talleres y Almacenes (OR-12); en Categoría II, Situación 3ª:
 - Estación de Servicio Reducida.
- e) Como uso complementario a grandes establecimientos comerciales, en parcelas calificadas pormenorizadamente como comercio:
 - Estación de Servicio Completa sin Restauración.

3. Parámetros urbanísticos.

Los edificios catalogados en el Régimen Especial de Protección, del Plan General Municipal de Ordenación, como de Conservación Estructural mantendrán los parámetros urbanísticos y usos actualmente existentes.

El resto de las edificaciones e instalaciones deberán cumplir con los parámetros urbanísticos que en función de las calificaciones de las parcelas y tipos de Estaciones de Servicio se reflejan en el Cuadro nº 1.

Se dispondrán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en la cuantía que establecen las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación. En ningún caso la dotación de aparcamientos para los usos de cafetería, bar y restauración será inferior a una plaza por cinco metros cuadrados útiles o fracción, de uso al público.

CUADRO N° 1- ESTACIONES DE SERVICIO EN SUELO URBANO: PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

CALIFICACIÓN FORMERORIZADA DE LA PARCELA	TIPO DE ESTACION SERVICIO	SUP. MÁX. PARC. m ² s	SUP. MIN PARC. m ² s	FRENTE MIN PARC. m	OCUP. MÁX EDIF. por centeno	SUP. MÁX CONSTR. m ² s	N. MÁX PLANTAS SIN	ALTURA MÁXIMA CORNISA m	SUP. MÁXIMA MARGUES m ²	RETRANQUEOS MÍNIMOS			
										INSTALACIONES Y EDIFICACIONES		MARGUESINA	
										FRENTE m	LINDERO m	FRENTE m	LINDERO m
ESTACION DE TRANSPORTE	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	3.500	1.500	20	20	400	2	8	500	8	4,50	5	3
GRANDES SERVICIOS URBANOS	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	3.500	750	20	20	200	2	8	500	8	4,50	5	3
INDUSTRIAL	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	5.000	1.500	20	20	1.000	2	8	600	8	4,50	5	3
TALLERES Y ALMACENES	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	1.250	750	20	20	200	2	8	300	8	4,00	3	3
COMERCIAL, GRAN ESTABLEC. COMERCIAL	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	-	-	-	-	400	2	8	500	8	4,50	5	3

CALIFICACIÓN FORMERORIZADA DE LA PARCELA	TIPO DE ESTACION SERVICIO	CONDICIONES DE USOS SUPERFICIES MÁXIMAS		
		ALMACEN m ² s	COMERCIAL m ² s	CAFETERIA/BAR/PARE STALURANTE m ² s
ESTACION DE TRANSPORTE	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	100	100	0
GRANDES SERVICIOS URBANOS	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	50	50	0
INDUSTRIAL	-REDUCIDA -COMPLETA/B RESTAURACION -COMPLETA/GR	150	150	200
TALLERES Y ALMACENES	-REDUCIDA -COMPLETA/B RESTAURACION	50	50	0
COMERCIAL, GRAN ESTABLEC. COMERCIAL	-REDUCIDA -COMPLETA sin FREST	100	100	0

...

Sección 4ª. Regulación de las Unidades de Suministro.

Artículo 5.05.12. Localización

El establecimiento de Unidades de Suministro se limitará a las parcelas en suelo urbano en las que esté permitida la localización de Estaciones de Servicio y, además se permitirán unidades de suministro de electricidad y gas de automoción en las parcelas en Categoría I, Situación 2ª reguladas por la OR-11.

Artículo 5.05.13. Usos

Se permitirán los usos contemplados en la definición del artículo 5.05.04.

Artículo 5.05.14. Parámetros urbanísticos

Las edificaciones e instalaciones deberán cumplir los parámetros urbanísticos que quedan reflejados en el Cuadro nº 3.

CUADRO N° 3. UNIDADES DE SUMINISTRO: PARAMETROS URBANÍSTICOS.

CALIF DE LA PARC	SUP. MAX PARC m2s	SUP. MIN PARC m2s	FRENTE MINI PARC ml	OCUP MAX EDIF por ciento	SUP. MAX CONSTR. M2c	N° MÁX PLANTAS S/R	ALTURA MÁXIMA		SUP. MÁX MARQU	RETRANQUEOS MÍNIMOS			
							CORNISA ml	MARQUES ml		INSTALACIONES Y EDIFICACIONES FRENTE ml	LINDERO ml	FRENTE ml	LINDERO ml
ESTACION DE TRANSPORTE: AUTOBUSES GRANDES	3.500	1.500	20	20	60	1	4	6	200	8	4,50	5	3
SERVICIOS URBANOS	3.500	300	15	20	60	1	4	6	100	8	4,50	5	3
INDUSTRIAL OR-11, Categoría III	5.000	1.500	20	20	60	1	4	6	200	8	4,50	5	3
INDUSTRIAL OR-11, Categoría I Str. 2	Según OR-11	Según OR-11	Según OR-11	Según OR-11	60	1	4	6	200	Según OR-11	Según OR-11	5	3
TALLERES Y ALMACENES OR-12	1.250	300	15	20	60	1	4	6	100	6	4,00	3	3

CALIFICACION DE PARCELA	CONDICIONES DE USOS SUPERFICIES MÁXIMAS OFICINAS+ALMACÉN m2u
ESTACION DE TRANSPORTE: AUTOBUSES GRANDES	20
SERVICIOS URBANOS	20
INDUSTRIAL OR-11 Cat.II	20
INDUSTRIAL OR-11, Cat.I, Sit. 2ª	20
TALLERES Y ALMACENES OR-12	20

TOMO IV: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**TÍTULO VI: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS****CAPÍTULO 11: ORDENANZA OR11 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA****Artículo 6.11.01. Definición y ámbito de aplicación**

Se considera edificación industrial aislada toda instalación donde se lleve a cabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta, ubicada en zona o polígono específicamente industrial. La edificación se dispondrá en edificio único y conjunto de edificaciones orgánicamente relacionada en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando unas distancias mínimas respecto a los linderos y frente de cada parcela.

En el caso de las parcelas sometidas a esta OR11, con frente a las vías Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. 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, sus titulares podrán optar por acogerse, en lo que se refiere a la compatibilidad de usos, a las mismas disposiciones de la OR13 ("Edificación no residencial de borde carretera"), excepto en lo referente al uso pormenorizado de "establecimientos públicos"; para los que regirá lo dispuesto en la presente Ordenanza OR-11. Tal opción en ningún caso será de aplicación para las "operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria", enunciados en el artículo 6.11.05-5.

Artículo 6.11.02. Clasificación

No se establecen Grados en esta Ordenanza. Sin embargo, a efectos de la regulación de retranqueos, se plantean dos tipos de parcela: las de superficie comprendida entre 1.500 y 10.000 m²s (tipo 1º) y las de superficie superior a 10.000 m²s (tipo 2º).

Artículo 6.11.03. Condiciones de parcela**1. Parcela mínima y máxima.**

La parcela mínima se establece en 1.500 m²s, excepto las de menor superficie resultantes de Proyecto de Reparcelación aprobadas con anterioridad a este Plan General.

No existe límite de parcela máxima.

2. Frente mínimo.

El frente mínimo a viario público será de 20 ml.. En el caso de parcelaciones ya aprobadas antes de la entrada en vigencia de este Plan General, se admitirán como frentes de parcela los existentes a viario privado.

3. Fondo edificable.

No se establece un fondo máximo edificable. Este será el que resulte de las condiciones de parcela reguladas en los artículos 6.11.031 y 2 y artículo 6.11.04.

Artículo 6.11.04. Condiciones de ocupación de parcela**1. Retranqueos obligatorios.**

En parcelas de tipo 1º y 2º se exige un retranqueo mínimo a linderos laterales y fondo de 3,50 ml; y 4,5 ml respectivamente. En parcelas de tipo 1º, 6 ml al frente de viario público y en parcelas de tipo 2º, 8 ml al frente a viario público.

En el caso de operaciones de parcelación descritas en el artículo 6.11.032 se exigirán los mismos retranqueos para cada tipo de parcela, entendiendo que deben cumplirse tanto para los linderos de la parcela inicial como para los definidos por la operación de parcelación posterior. En estos casos el retranqueo al viario privado será de 4,50 ml.

Junto a los linderos laterales, fondos y alineación podrán ubicarse áreas de aparcamiento (con o sin marquesinas) y torres de energía eléctrica siempre y cuando se garantice en el perímetro interior de la parcela un paso igual en su anchura al de las bandas definidas por los retranqueos obligatorios.

La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16Tn. Este espacio deberá quedar libre incluso de plazas de aparcamiento o cualquier otro uso que obstaculice el paso de un vehículo de emergencia.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 75 por ciento en las parcelas de tipo 1º y del 65 por ciento en las del tipo 2º. Dichos porcentajes podrán llegar al 80 por ciento en parcelas de tipo 1º y al 75 por ciento en las de tipo 2º cuando se traten de ampliaciones de los procesos productivos que efectivamente se realicen en la nave existente y esta actividad sea ejercida por el mismo titular, se traten de naves destinadas de uso industrial o de talleres y almacenes construidos con anterioridad al 1 de noviembre de 1990 y se encuentren en situación de fuera de ordenación no expresa por razón de retranqueos o porcentaje de ocupación de parcela. En todo caso se suprimirán los cuerpos secundarios edificados, no formando parte de la construcción principal, estén invadiendo los retranqueos.

Tan solo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillas ligeras, las superficies de almacenaje al aire libre y los espacios ajardinados o arbolados.

2. Cerramientos.

Los cerramientos a calle serán obligatorios, y sin embargo, opcionales al resto de linderos.

– Los cerramientos a calles serán opacos hasta una altura mínima de 0,50 metros máxima de 0,70 metros y continuando hasta un máximo de 2,20 metros con estructuras metálicas o vegetales traslúcidos.

– Los cerramientos a linderos laterales o fondo con otras parcelas se ejecutarán con elementos opacos en su totalidad de altura máxima 2,20 ml.

Se permitirán los armarios de contadores en los cierres de parcelas integrados en éstos

Artículo 6.11.05. Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación.

a) Altura máxima.

La altura máxima será de 15 m.

Para las naves industriales en los casos que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo.

Para los pabellones de almacenaje en los casos que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas se admitirá un incremento de la altura máxima de cornisa de hasta un 50por ciento siempre y cuando los retranqueos obligatorios regulados en el artículo 6.11.04-1 se incrementen en el doble de la altura que sobrepase los 15m. con respecto a la/s alineación/es de la parcela, y en la altura que sobrepase los 15m. con respecto al fondo y linderos.

b) Dimensiones máximas en planta.

No se establecen límites máximos para las dimensiones (longitud y anchura) en planta, siendo éstas las que requiera la lógica del proceso productivo.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad se establece en 0,90 m²c/m²s. A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios.

La superficie de las naves industriales se contabilizarán una sola vez con independencia de su altura, mientras que las de los pabellones de almacenaje, se computarán una sola vez hasta los 15 m. de altura de cornisa incrementándose un 5 por ciento más por cada 0,50 m. o fracción de la superficie afectada que sobrepase dicha altura. En todos los casos ello se hará siempre que no existan forjados intermedios que definan pisos diferenciados.

A los efectos de la edificabilidad no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos necesarios para el proceso productivo. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por todos los frentes y laterales.

3. Condiciones de separación.

Los distintos edificios industriales dentro de una misma parcela se separarán como mínimo 4,50 ml, salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

4. Otras condiciones de edificación.

a) Alturas libres.

En los edificios o plantas de carácter no productivo y en entreplantas se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml, que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas como comedores, economatos, aulas, etc. en dependencias de superficie útil mayor de 60 m²c.

En naves o talleres de producción la altura mínima libre será de 3 ml.

b) Cuerpos volados.

En fachadas laterales y traseras, los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml a una altura mínima de 4,00 ml).

En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán, en todo caso, una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

5. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

a) Definición y ámbito de aplicación.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Su ámbito de aplicación es el suelo urbano calificado como industrial con aplicación de la Ordenanza OR11, excluyendo las industrias localizadas en suelo clasificado como Urbano puntual dentro del ámbito del No Urbanizable.

Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios existentes o bien en edificios de nueva planta. En cualquiera de los supuestos, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente epígrafe se regirán por las condiciones generales de la Ordenanza OR11

b) Condiciones de parcela.

Las condiciones de parcela máxima y mínima y fondo edificable son las mismas que las reguladas en el artículo 6.11.03 de la presente Ordenanza.

La condición de frente mínimo de parcela, en el caso de parcelas sin edificar, queda regulada por la exigencia de que la unidad parcelaria sobre la que se efectúan subdivisiones del espacio edificado en ella construida ha de tener un frente mínimo de 20 ml a viario público. Para el caso de pabellones existentes, el frente será el del actual.

c) Condiciones de ocupación de parcela.

Retranqueos obligatorios

En las actuaciones de ampliación o nueva construcción se cumplirá con los retranqueos fijados en el Artículo 6.11.041.

En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

Porcentaje máximo de ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 60 por ciento, tanto si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones en edificios existentes o mixta en parcelas actualmente edificadas. En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidos anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión.

Tan solo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

d) Condiciones de la edificación.

Superficie máxima y mínima.

La superficie máxima de los espacios subdivididos estará únicamente regulada por el cumplimiento de los parámetros de separaciones a linderos, índice de ocupación y condiciones del espacio libre mancomunado.

La superficie mínima de los espacios subdivididos deberá cumplir con las condiciones siguientes:

* La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 200 m²c, en planta baja.

* La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá ser de al menos 300 m²c, en planta baja.

Altura máxima.

En las actuaciones de nueva planta se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de planta el de una, permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie se ajustará al tope máximo permitido por la edificabilidad permitida en la parcela.

En los casos de subdivisión de pabellones, cada una de las partes resultantes tendrá derecho a la parte proporcional de aprovechamiento en entreplanta sobre el total correspondiente al espacio subdividido.

Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y actividades comerciales o de exposición en la parte delantera de las parcelas, aunque no se trate de edificios aislados y con el carácter de anejo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria.

- Condiciones de separación en parcelas sin edificar.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales.

En parcelas vacantes entre los edificios destinados a oficinas y actividades complementarias de los destinados a pabellones y almacenes, se exige una separación mínima de 4,50 ml.

- e) Condiciones de espacio libre mancomunado.

El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, salvo constitución de parcelas mínimas de 1.500 m²s, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Los viarios privados en el interior de la parcela deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

- Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellón: 4 ml.
- Vías de un sólo sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 7ml.
- Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellón en los dos lados: 10 ml.
- Vías de doble sentido sin puerta de acceso a pabellón: 7 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en un lado: 10 ml.
- Vías de doble sentido con puerta de acceso a pabellón en los dos lados: 13 ml.

Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento ni de las zonas de espera de vehículos necesarias, en su caso, para el desarrollo de cada actividad concreta.

Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita la circulación interior.

El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

Artículo 6.11.06. Condiciones estéticas y de composición y elementos anunciadores

No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación, teniendo en cuenta el ambiente agresivo y la concentración de elementos contaminantes de los polígonos industriales.

En el caso de los elementos anunciadores de la actividad o de la exposición, éstos no deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela, pero en ningún caso podrán sobrepasar, con ningún elemento, la alineación de parcela fijada en el Plan General, de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública ni sobre parcelas colindantes. Asimismo, no podrán nunca invadir el ancho necesario en la parcela para el paso del camión de bomberos. Solo podrán instalarse dos elementos anunciadores por parcela y su altura máxima será la

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 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.

El uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere el 25 por ciento de la destinada a la actividad principal ni los 1.000 m² útiles.

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 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.

Se podrá incrementar dicha superficie en empresas de más de 50 trabajadores a razón de 1.5m² útiles por trabajador.

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.

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.

Condición 7ª: 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

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.

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.

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).

Condición 5ª: Se admiten instalaciones destinadas a este uso de equipamiento siempre que la superficie de la parcela no supere los 2.000 m².

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:

- Parcela mínima de actuación de 7.500 m²s.
- Ocupación máxima de la edificación en la parcela del 50 por ciento.
- Frente mínimo de la parcela de 40,00 ml. a viario y/o espacio libre público de sección mínima de 25 ml.

Artículo 6.11.08. Condiciones particulares

1. Limitación de actividad por cercanía a núcleos urbanos.

En los polígonos industriales inmediatos a la ciudad de Vitoria-Gasteiz y en concreto en los situados al Norte de ésta (AlíGobeo, Arriaga, Gamarra, Betoño y Larragana) se deberán controlar especialmente todas aquellas actividades que impliquen emisión de humos, olores o producción de ruidos en cualquiera de sus fases de producción, con riesgo, a causa del régimen dominante de vientos, de contaminación atmosférica.

A estos efectos se exigirá como documentación complementaria en la solicitud de licencia de apertura, un estudio de medidas correctoras de productos y ruidos emitidos, que garantice la no afección ambiental al núcleo de la ciudad. La imposibilidad de estas medidas será motivo suficiente para la denegación de la licencia preceptiva.

En las actividades ya instaladas, se podrá dictar una Ordenanza especial que regule los plazos y límites tolerables en la instalación y características de tales medidas correctoras.

La misma restricción será de aplicación a los polígonos de Uritiasolo y Campo de los Palacios.

2. Aparcamiento.

Para el uso productivo será preceptivo el aparcamiento interior a la parcela en razón de una plaza por cada 500 m² de superficie construida o fracción, prevaleciendo este ratio sobre lo establecido de manera general en el artículo 5.03.65.

Para otros usos el número de plazas de aparcamiento será la que se establezca según la norma particular del uso.

...

CAPÍTULO 12: ORDENANZA OR12 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMPACTA

....

Artículo 6.12.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos obligatorios.

Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de 3 ml.

Respecto al fondo de parcela se exigirá un retranqueo mínimo de 3 ml.

Respecto a la alineación con frente a viario público se exigirá un retranqueo mínimo de 4,50 ml si las vías son de 20 o más metros de anchura total. Si son de anchura inferior se exigirá un retranqueo mínimo de 1,50 ml.

Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Se permite una ocupación máxima del 90 por ciento de parcela siempre que se cumplan las condiciones determinadas en 6.12.041.

3. Cerramientos.

Los cerramientos a calle serán obligatorios, y sin embargo, opcionales al resto de linderos.

— Los cerramientos a calles serán opacos hasta una altura mínima de 0,50 metros máxima de 0,70 metros y continuando hasta un máximo de 2,20 metros con estructuras metálicas o vegetales traslúcidos.

— Los cerramientos a linderos laterales o fondo con otras parcelas se ejecutarán con elementos opacos en su totalidad de altura máxima 2,20 ml.

Se permitirán los armarios de contadores en los cierres de parcelas integrados en éstos

Artículo 6.12.05. Condiciones de la edificación

1. Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de 10 ml, tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 15 ml de altura total de éstos.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad se establece en 1,25 m²c/m²s. A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez, con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares, imprescindibles para el proceso productivo. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

3. Condiciones de separación para todos los Grados.

No se establecen condiciones de separación específicas distintas de las reguladas en los puntos 6.12.041 y 2.

Entre edificios de nueva planta dentro de la misma parcela la separación mínima se establece en 4,50 ml.

4. Otras condiciones de edificación.

a) Alturas libres.

En los edificios o plantas y en entreplantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml.

Esta altura se incrementará hasta 3 ml en áreas donde se puede prever gran concentración de personas como comedores o economatos, etc. en dependencias de superficie útil mayor de 60 m²c.

En naves o talleres de producción la altura mínima libre será de 3 ml.

b) Cuerpos volados.

Los vuelos en el interior de la parcela serán libres siempre que se respete el retranqueo mínimo al lindero de fondo (salvo un alero máximo de 0,50 ml y a una altura mínima de 4,50 ml).

En alineación de fachada los vuelos se prohíben salvo cuando se opte por retranquear la fachada 1,50 ml, en cuyo caso será tolerable un vuelo máximo de 1,50 ml siempre que su altura mínima sobre la rasante de la acera sea de 4 ml.

Artículo 6.12.06. Condiciones estéticas o de composición

No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose, en todo caso, la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos, que sean de buena conservación y permitan un fácil mantenimiento, tanto en lo referente al edificio propiamente dicho como a los cerramientos hacia viario público.

En el caso de los elementos anunciadores de la actividad o de la exposición, éstos no deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela pero, en ningún caso, podrán sobrepasar, con ningún elemento, la alineación de parcela fijada en el Plan General, de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública. Asimismo, no podrán nunca invadir el ancho necesario en la parcela para el paso del camión de bomberos. Solo podrá instalarse un elemento anunciador por parcela y su altura máxima será la de la edificación a la que sirve.

Artículo 6.12.07. Condiciones de uso y compatibilidad

CATEGORÍA I

1. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el productivo desarrollado de forma intensiva.

Se prohíben las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio.

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

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																
			1	2	3	5	5	5	5		5	5		6		SITUACIÓN 3
																SITUACIÓN 1
			1	2	4	5	5	5	5		5	5				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											
				EZ	Alojamiento dotacional											

Condición 1ª: Se autoriza el uso agropecuario siempre que sea compatible con el de industrias y talleres.

Condición 2ª: Se admiten edificios comerciales siempre que tengan un frente mínimo de 8 ml a viario. Su superficie máxima será de 500 m² útiles.

Condición 3ª: Se admite el uso de establecimientos públicos de los grupos 1 y 2, con una superficie útil máxima de 500 m².

Condición 4ª: Se admite el uso de establecimientos públicos de los grupos 1 y 2, y superficie útil máxima de 350 m².

Condición 5ª: Se admite el equipamiento con superficie útil no superior a 300 m².

Condición 6ª: Dentro de servicios urbanos únicamente se permiten los usos de Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro en las condiciones y regulación establecidas en el Capítulo 5 del Título V de las presentes Normas.

Artículo 6.12.08. Condiciones particulares

1. Aparcamiento.

Para uso productivo, en las parcelas de superficie superior a 500 m² será preceptivo el aparcamiento interior a la parcela a razón de una plaza cada 500 m² o fracción de superficie construida prevaleciendo este ratio sobre lo establecido de manera general en el artículo 5.03.65.

Para otros usos el número de plazas de aparcamiento será la que se establezca según la norma particular del uso.

2. Condiciones estéticas y de composición

En el caso de los elementos anunciadores de la actividad o de la exposición, éstos no deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela, pero, en ningún caso, podrán

sobrepasar, con ningún elemento, la alineación de parcela fijada en el Plan General, de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública. Asimismo, no podrán nunca invadir el ancho necesario en la parcela para el paso del camión de bomberos. Solo podrá instalarse un elemento anunciador por parcela y su altura máxima será la de la edificación a la que sirve.

CAPÍTULO 13: ORDENANZA OR13 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL DE BORDE VIARIO ARTERIAL

Artículo 6.13.01. Definición

Esta Ordenanza regula las zonas de edificación periurbana no residenciales establecidas en torno a importantes vías de circulación rodada existentes o propuestas. En estas zonas pueden convivir establecimientos industriales limpios, talleres y locales de exposición y venta de material móvil, edificios de oficinas descentralizadas ligadas o no a procesos productivos fabriles, etc. Su carácter debe ser el que corresponde a edificación aislada de calidad en parcela independiente ajardinada y conservada por cuenta propia.

Será posible, asimismo, su aplicación parcial, en lo referente a los usos, en parcelas que queden reguladas por la OR11 Edificación Industrial Aislada y que cuenten con frente a las vías 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.

....

Artículo 6.13.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos obligatorios.

Será de 4,50 ml a los linderos laterales y fondo. El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 8 ml; la alineación que define este frente viene determinada en los planos correspondientes de la serie 5, Alineaciones y Calificación Pormenorizada en VitoriaGasteiz.

El espacio libre que determina al frente de la parcela el retranqueo obligatorio, deberá quedar exento de toda instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie, y al menos una banda de 3 ml en contacto con la alineación oficial deberá ajardinarse y arbolarse.

Junto a los linderos laterales y fondo podrán ubicarse áreas de aparcamiento (con o sin marquesina) y torres de energía eléctrica siempre y cuando las bandas continuas resultado de los retranqueos enunciados en los párrafos anteriores queden debidamente asegurados.

La superficie de parcela libre de edificación, en las bandas definidas por los retranqueos obligatorios a linderos y a fachada, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16Tn.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

No será superior al 65 por ciento.

Tan solo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

3. Cerramientos.

Los cerramientos de parcela serán opcionales en todo su perímetro. Se podrán construir en material opaco durable hasta una altura máxima de 0,70 ml y hasta un máximo de 2,20 ml con estructuras metálicas o setos vegetales. Estos cerramientos vegetales y de arbolado serán obligatorios en los linderos que den hacia suelo clasificado como no urbanizable. Se permitirán los armarios de contadores en los cierres de parcelas integrados en éstos.

Artículo 6.13.05. Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación.

a) Altura máxima.

La altura máxima de edificios de oficinas o terciario será de planta baja más dos plantas con altura de cornisa no superior a 13,50 ml.

La altura máxima de los edificios productivos o de almacenaje será de 10 ml.

La altura máxima de los aleros o cornisas de las naves será de 6,50 ml y la de sus coronaciones de 8,50 ml.

b) Dimensiones máximas en planta.

La dimensión máxima en planta de la edificación no superará los 65 ml en su fachada a viario.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad o índice de edificación neto por parcela no será superior a 1 m²c/m²s.

A estos efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas de los edificios de oficinas. La superficie de las naves de talleres, almacenaje o exposición se contará una sola vez siempre que no existan entreplantas permanentes.

También contabilizarán las plantas sótano o semisótano que se destinen a cualquier tipo de uso diferente a las instalaciones de acondicionamiento y servicio del propio edificio.

No se contabilizarán los espacios de aparcamiento al aire libre o bajo elementos ligeros y abiertos por los laterales.

3. Condiciones de separación.

Los distintos cuerpos edificados dentro de una misma parcela se separarán al menos la altura máxima de cornisa o alero del más elevado.

4. Otras condiciones de la edificación.

a) Alturas libres.

En naves o talleres de producción la altura máxima libre será de 3 metros.

En los edificios o plantas de carácter no productivo, se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml, y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde se pueda prever gran concentración de personas como comedores, economatos, salas de proyección y aulas para cursos de reciclaje o exposición, etc. ,en dependencias de superficie útil mayor de 60 m².

b) Cuerpos volados.

En fachadas laterales y traseras los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo de 4,50 ml en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml y a una altura mínima de 4 ml).

En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados y semicerrados, y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros.

Tendrán, en todo caso, una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

Artículo 6.13.06 Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones sometidas a esta Ordenanza deberán tener en cuenta su carácter de industria escaparate o de implantaciones terciarias descentralizadas en régimen de ciudad-jardín. De

acuerdo con esto, los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar compositivamente los volúmenes, colores y texturas.

En el caso de los elementos anunciadores de la actividad o de la exposición, éstos no deberán cumplir las condiciones de retranqueo de parcela, pero en ningún caso, podrán sobrepasar, con ningún elemento, la alineación de parcela fijada en el Plan General, de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública ni sobre parcelas colindantes. Asimismo, no podrán nunca invadir el ancho necesario en la parcela para el paso del camión de bomberos. Solo podrán instalarse dos elementos anunciadores por parcela y su altura máxima será la establecida por la ordenanza de aplicación. En el caso de colocarse 2 elementos anunciadores la distancia mínima entre ellos será de 40 metros.

Artículo 6.13.07. Condiciones de uso y compatibilidad

CATEGORÍA I

1. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el productivo desarrollado en borde de viario arterial.

Se prohíben las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio.

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

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORÍA 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								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	4						5	5	SITUACIÓN 2
SÓTANO																								5	5	SITUACIÓN 1
	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																			
						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 por ciento 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 grupos 1 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.

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																																																																							
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: El uso comercial se admite en edificio aislado en parcela compartida o en parcela de uso exclusivo.

En el primer caso, siempre que su superficie útil de venta no supere el 25 por ciento de la total construida. En el segundo, su superficie útil de venta no podrá superar los 2.000 m².

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.

Condición 3ª: Se permiten establecimientos públicos de los Grupos 1 y 2.

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).

Condición 4ª: Se admite el equipamiento con una superficie útil no superior a 300 m².

Artículo 6.13.08. Condiciones particulares

1. Aparcamiento.

Para el uso productivo se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 500 m² o fracción de superficie construida prevaleciendo este ratio sobre lo establecido de manera general en el artículo 5.03.65.

Para otros usos el número de plazas de aparcamiento será la que se establezca según uso.