



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

MEMORIA PARA APROBACIÓN INICIAL

Modificación de las Normas Particulares de Usos en la OR 2 y del Uso Terciario
del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

para regular la compatibilidad del uso Oficinas y Bancos

Julio 2019

2018/URBIP00017

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1 Objeto
- 1.2 Iniciativa

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 2.1 Base legal
- 2.2 Regulación actual
- 2.3 Problemática
- 2.4 Descripción del ámbito y sus afecciones
- 2.5 Alternativas de ordenación
- 2.6 Conveniencia y oportunidad de la modificación

3.- PLANEAMIENTO

- 3.1 Planeamiento vigente
- 3.2 Planeamiento propuesto
- 3.3 Carácter de la modificación
- 3.4 Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos
- 3.5 Evaluación ambiental estratégica
- 3.6 Impacto acústico y zonificación
- 3.7 Servidumbres aeronáuticas
- 3.8 Viabilidad económica financiera
- 3.9 Sostenibilidad económica
- 3.10 Perspectiva de género
- 3.11 Impacto sociolingüístico
- 3.12 Suspensión de licencias
- 3.13 Entrada en vigor

4.- PLANOS

- Plano de Situación
- Plano Normativo de Servidumbres Aeronáuticas.

Modificación de las Normas Particulares de Usos en la OR 2 y del Uso Terciario del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz para regular la compatibilidad del uso Oficinas y Bancos

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Objeto

El objeto de este documento es modificar los artículos 5.03.22 y 6.02.10 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, que regulan los usos compatibles en edificios situados en parcelas calificadas de terciario y en el ámbito de aplicación de la OR 2 al objeto de modificar las condiciones de compatibilidad del uso Oficinas y Bancos.

1.2.- Iniciativa

La modificación es de iniciativa municipal. Su redacción ha sido acordada por resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo, y se ha realizado por los servicios técnicos municipales.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1 Base legal

Aunque el artículo 60.2 de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, LSU, define las ordenanzas como instrumentos de ordenación urbanística complementarios de los planes, en su artículo 56.e atribuye carácter de ordenación pormenorizada a la relación de usos compatibles.

Aunque el objeto de esta modificación no es alterar los usos compatibles, sino tan solo modificar las condiciones en que se admite esa compatibilidad, se considera que proporciona mayor seguridad jurídica tramitarla como una modificación puntual pormenorizada del Plan General, cuyas modificaciones regula, el propio Plan, en sus artículos 1.00.07 y 2.01.05.

Por su lado, los artículos 53 a 58 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, LSU, definen y jerarquizan las diferentes figuras de ordenación, los artículos 79, 83 y 103 a 105, establecen los criterios en cuanto a su modificación, los artículos 90 y 91 regulan su

tramitación, el artículo 31 regula su contenido e informes preceptivos y el 34 la suspensión de licencias.

El artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, en lo que no se oponga a la primera, regulan los supuestos en que es preceptiva la evaluación ambiental estratégica de las modificaciones de planeamiento.

La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece la obligación de incluir un estudio de sostenibilidad energética en los instrumentos de planeamiento, aunque esa normativa no sería de aplicación a la presente modificación por haber entrado en vigor después del inicio de su tramitación y por remitirse a los términos que se establezcan reglamentariamente, en el caso de los planes de ordenación pormenorizada, como es el caso, sin que se haya desarrollado ese precepto.

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece qué figuras de planeamiento deberán incorporar un Estudio de Impacto Acústico para su tramitación urbanística y ambiental y que cuando se realicen modificaciones, revisiones o adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones de uso será necesario realizar las oportunas modificaciones de las áreas acústicas.

Asimismo, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, establece que en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

El Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, obliga a remitir las modificaciones de planeamiento en las áreas de servidumbre aeroportuaria, antes de su aprobación inicial, a la Dirección General de Aviación Civil, para su preceptivo informe. Asimismo, el Decreto 584/72

sobre Servidumbres Aeronáuticas, actualizado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, impone un conjunto de limitaciones que se incorporan a este documento.

El artículo 62.1.f) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece la obligación de incorporar, a la documentación del Plan General y de sus modificaciones, el estudio de viabilidad económico financiera.

El artículo 31.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece la obligación de una memoria de sostenibilidad económica.

El artículo 85.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la suspensión de licencias.

El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi establece que, en el procedimiento de aprobación de planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera y se propondrán las medidas pertinentes.

2.2 Regulación actual

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, fue aprobado por Decreto Foral 135/2000, de 27 de diciembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTHA de 19 de febrero de 2001) y por Acuerdo Foral 1212/2005 de 28 de diciembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTHA de 18 de enero de 2016), en lo que se refiere al suelo residencial de las Entidades Locales Menores del municipio. Su texto completo fue publicado en el BOTHA de 31 de marzo de 2003.

Posteriormente, ha sido objeto de diferentes revisiones parciales y modificaciones puntuales, estructurales y pormenorizadas, que han entrado en vigor tras su publicación en el BOTHA. Su texto se mantiene actualizado en la página web municipal.

Los usos compatibles en edificios sitios en parcelas calificadas pormenorizadamente como de terciario están regulados en el artículo 5.03.22 del Plan y los mismos en el ámbito de la OR 2 (Primer Ensanche Siglo XIX) están regulados en el artículo 6.02.10.

Ambos artículos fueron modificados con la aprobación por el Pleno, el 31 de julio de 2009, de una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del término de Vitoria-Gasteiz respecto a la compatibilidad de usos en la Ordenanza OR-2 y en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del Global Terciario, que se publicaría en el BOTHA del siguiente 16 de septiembre.

Posteriormente, la Modificación puntual pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana 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, aprobada el 26 de septiembre de 2014 por el Pleno Municipal y publicada en el BOTHA el siguiente 3 de octubre, con una corrección de errores publicada 7 de noviembre, introdujo alguna nueva modificación en la regulación, la más relevante de las cuales fue la supresión del artículo 5.03.22.3 que contenía la regulación de usos del terciario en Categoría III (Uso característico de edificio dentro de parcelas con calificación pormenorizada idéntica)

Esta última modificación fue declarada nula de pleno derecho por sentencia 41/2016, de 3 de febrero, del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en cuanto a la compatibilidad, en categoría II, del uso de equipamiento deportivo en las parcelas industriales en el ámbito de la OR 13, así como en el ámbito de la OR 11 en que es posible la aplicación de la OR 13, por lo que no afecta al objeto de esta modificación.

2.3 Problemática

La modificación de 2009 del Plan General perseguía extender al ámbito de la OR 2, el Primer Ensanche, las restricciones a las oficinas bancarias que ya estaban vigentes en la calle Dato, con el objeto de evitar su excesiva terciarización.

Desde entonces, se ha producido un acusado proceso de concentración de la actividad bancaria que, aunado a los nuevos modos de atención al público, telemáticos y mediante cajeros automáticos, ha provocado el cierre de numerosas oficinas bancarias, desapareciendo el riesgo que se pretendía evitar y produciéndose el efecto, no deseado,

de dificultar la expansión de las oficinas existentes o la implantación de otras nuevas, con un efecto paralelo de desertización del centro urbano.

Ha tenido también un impacto significativo la gran expansión urbana de la ciudad en los últimos años, con su efecto de arrastre a la periferia de población residente y del tejido comercial y dotacional sirviente de esa población.

2.4 Descripción del ámbito y sus afecciones

El ámbito que se va a modificar se corresponde con el término municipal, ya que en todo él hay parcelas calificadas de terciario, aunque sus efectos principales se esperan en el primer Ensanche.

2.5 Alternativas de ordenación

Se han contemplado cinco alternativas:

- Alternativa 0: Mantenimiento de la situación actual.
- Alternativa 1. Reversión de los términos de la modificación de 31 de julio de 2009 del Plan General, en lo relativo a las parcelas calificadas como de terciario, manteniendo las restricciones en el Primer Ensanche. Presenta el problema de que no contribuye a paliar la desertización comercial del Primer Ensanche.
- Alternativa 2. Reversión de los términos de la modificación de 31 de julio de 2009 del Plan General, en lo relativo al Primer Ensanche manteniendo las restricciones en las parcelas calificadas como de terciario. Tampoco contribuye suficientemente a paliar la desertización comercial del Primer Ensanche a causa de la existencia en él de numerosas parcelas clasificadas como terciario.
- Alternativa 3: Reversión total de los términos de la modificación de 31 de julio de 2009 del Plan General, manteniendo las restricciones preexistentes en la calle Dato. Actualmente, no se aprecian las razones que justifiquen aplicar un tratamiento diferenciado a la calle Dato, respecto del Primer Ensanche.
- Alternativa 4: Reversión total de los términos de la modificación de 31 de julio de 2009 del Plan General, así como de las restricciones preexistentes en la calle Dato.

Se ha optado por esta última alternativa, por considerar que es la que, afrontando la problemática, ofrece una respuesta homogénea con la mínima modificación normativa.

La modificación propuesta consiste en modificar la redacción del artículo 5.03.22 del Plan, en su Tomo III, Título V, Capítulo 3, que regula los usos compatibles en edificios situados en parcelas calificadas pormenorizadamente como de terciario y del artículo 6.02.10, en su Tomo IV, Título VI, Capítulo 2, que regula los usos compatibles en el ámbito de la OR 2 (Primer Ensanche Siglo XIX) suprimiendo las condiciones impuestas al uso de Oficinas y bancos en la modificación del Plan de 2009, así como las que existían con antelación referidas a la calle Dato.

2.6 Conveniencia y oportunidad de la modificación

La conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta devienen del interés en permitir el uso de oficinas bancarias en igualdad de condiciones en toda la ciudad, suprimiendo las restricciones que la evolución del sector ha convertido en innecesarias, e incluso perjudiciales.

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

3.- PLANEAMIENTO

3.1 Planeamiento vigente:

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

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

1. Usos en Categoría I.

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

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

 AUTORIZADO

 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES

 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	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		

b) Condiciones de compatibilidad.

Condición 1ª.- Únicamente se admite la vivienda del guarda o vigilante en la proporción de 1 por cada 1.000 m2 de parcela. El máximo absoluto será de 2 viviendas cuya propiedad quedará ligada al resto del edificio.

Condición 2ª.- Únicamente las viviendas del personal responsable para el buen funcionamiento del uso principal (director, vigilante, mantenimiento, etc.).

Condición 3ª.- Solo se permite en planta baja, con acceso independiente y con una superficie máxima construida del 25% de la total construida sobre rasante. El límite de potencia será el correspondiente a Categoría I situación 2ª.

Condición 4ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento. Límite de potencia Categoría I.

Condición 5ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.

Condición 6ª.- Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito en el ámbito de aplicación de la OR-2: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

Para el resto de situaciones: Solo se permiten sobre rasante debiendo cumplir las tres condiciones siguientes:

- a) Superficie máxima construida incluidos los elementos comunes, será del 50% de la superficie total construida sobre rasante. Su localización deberá realizarse en unas zonas perfectamente definidas, bien en plantas completas, superposición de zonas en alturas, etc.
- b) Superficie útil media mínima de los locales de oficinas 50 m².
- c) Superficie útil mínima de local de oficinas 30 m².

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

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

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

Condición 9ª.- Solo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1ª y sótano se permiten siempre y cuando sean ampliación de la planta baja unidas funcionalmente con ella y no superen como suma total de ambas plantas el 75% de la superficie construida en la planta baja.

Condición 10ª.- Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50% de la construida en planta baja.

Dentro de este uso comercial se incluyen los establecimientos públicos que no tengan acceso desde la vía pública, y para los cuales se permite la prolongación del uso a las plantas sótano y 1ª y cuando la suma de las superficies en planta sótano no exceda de dos veces la construida en planta baja. En cualquier caso, el total absoluto no podrá exceder del 50% de la superficie construida en planta baja en el edificio.

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

Condición 12ª.-

- a) Se permiten los establecimientos públicos del Grupo I, los cuales tienen la consideración de uso comercial al no disponer de acceso directo a la vía pública, en plantas superiores a la baja siempre que no exceda de superficie del 15% de la total construida sobre rasante.
- b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.

- 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% 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% 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% de la total construida sobre rasante.

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

Condición 19^a.- Solo se permiten los usos de equipamiento educativo ligado con la actividad principal (academias de música, danza, hostelería, etc.). Su ubicación será en plantas sobre rasante y su superficie no podrá exceder del 10% de la total construida sobre rasante.

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

Condición 21^a.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta 1^a, planta baja y planta sótano. El uso en planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

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

Condición 23^a.- Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta baja y planta sótano. El uso de planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja, no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a este uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

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

Condición 25^a.- Se admite el uso del equipamiento espectáculos únicamente en plantas 1^a, baja y su prolongación a la planta sótano dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas. La superficie máxima de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

Condición 26^a.- 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% 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 27^a.- 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 28^a.- Se permite en sótanos y con un número máximo de dos plantas. Únicamente se permite en planta baja en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en los de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patios de manzana. Se permite en planta de cubierta en uso independiente. En caso de compartir la cubierta con otros usos, deberá existir una separación física entre el uso de aparcamiento y los mismos.

Condición 29^a.- Se entenderán en categoría I los *establecimientos* (según la terminología del Documento Básico DB SI) ubicados en edificios de oficinas. En el ámbito de aplicación de la OR-2, estos establecimientos podrán destinarse a usos de oficina siempre que no correspondan a servicios financieros como los bancarios y de crédito, los cuales sólo se autorizan en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

2. Usos en Categoría II.

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

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

Artículo 6.02.10.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

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

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
		1					6		8													6			SITUACIÓN 3
							20				20			20	20								20	20	SITUACIÓN 1
		1					6		8													6			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	Estabtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

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

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

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

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

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

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

Condición 4ª: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

Condición 5ª: Los usos de oficinas y equipamiento educativo en planta primera y el de hoteles y residencias en planta primera y pisos se autorizan siempre que estén relacionados con el domicilio permanente del titular, y no ocupen más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. Para el uso educativo, solo se admiten academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos, etc., cumpliendo la limitación de superficie.

El uso de despachos profesionales en planta de pisos se autoriza siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, y no ocupe más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. En todos los caso la superficie mínima destinada a vivienda será de 40 m² útiles.

Los usos de oficinas o despachos profesionales, que cuenten con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del Presente Plan General, podrán seguir ejerciendo el mismo uso.

Se autoriza, así mismo, el uso de oficinas en planta primera, **exceptuando las correspondientes a servicios financieros como los bancarios y de crédito**, que no tuvieran licencia de apertura previa, cumpliendo cada una de las siguientes condiciones:

- En edificio catalogado como de protección estructural.
- Superficie máxima construida de 1.250 m² (suma de las diferentes superficies localizadas en los diversos edificios) autorizada por una sola vez, pudiéndose realizar en varias

fases, garantizando las plazas de aparcamiento requeridas y acceso independiente.

- Modificación, mediante compensación equivalente, de superficie de uso terciario (oficinas) a superficie residencial.

Condición 6ª: Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

Para el resto de usos: Solo se toleran en edificio completo, excepto en la calle Dato, con frente a calle si se trata de servicios de entidades oficiales, agrupaciones profesionales o entidades culturales de interés público y con las siguientes condiciones:

- Que se trate de operaciones de rehabilitación integral de edificios catalogados dentro de la categoría de conservación estructural.
- Que la superficie total a dedicar el uso de oficinas no sea superior a 1.250 m².
- El aparcamiento deberá resolverse en las condiciones fijadas en la regulación del uso de estacionamiento que figura en el Capítulo 3, Sección 10 del Título V. A cuyo efecto se acreditarán las plazas vinculadas.

Condición 8ª: Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquella no se desarrollan habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. En edificio compartido deberá contar con comunicación vertical independiente. En cualquier caso, solo se toleran establecimientos con una capacidad máxima de 25 habitaciones.

Condición 10ª: Las guarderías y preescolar, solo deberán disponer de superficies al aire libre en el patio de manzana suficientemente amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.

Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones que no superen los 200 m². Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.

Condición 20ª: Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general. Deberá disponer, asimismo, de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.

Condición 21ª: Para uso de servicios financieros como los bancarios y de crédito: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

Para el resto de usos: Se prohíbe este uso en locales con frente a la calle Dato, a excepción de aquellos catalogados sin posibilidad de rasgado de huecos de planta baja.

Condición 22ª: Se admite este uso en sótano o semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrá acceso libre al público.

Condición 23ª: Se autoriza el uso de oficinas, **siempre que no correspondan a servicios financieros como los bancarios y de crédito**, administración pública, equipamiento educativo y equipamiento cultural en edificios que den frente a calles de los Grados 3 y 4, debiendo contar con acceso independiente cuando se trate de uso de equipamiento. También se autorizan dichos usos en planta primera en edificios que den frente a calles de los Grados 1º y 2º si cuentan con licencia de apertura para ellos, anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General.

Los usos de establecimientos públicos y comercial, solo se admite, en edificios que den frente a calles de cualquier grado, si cuentan con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General

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

3.2 Planeamiento propuesto:

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

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

1. Usos en Categoría I.

b) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

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

b) Condiciones de compatibilidad.

Condición 1ª.- Únicamente se admite la vivienda del guarda o vigilante en la proporción de 1 por cada 1.000 m2 de parcela. El máximo absoluto será de 2 viviendas cuya propiedad quedará ligada al resto del edificio.

Condición 2ª.- Únicamente las viviendas del personal responsable para el buen funcionamiento del uso principal (director, vigilante, mantenimiento, etc.).

Condición 3ª.- Solo se permite en planta baja, con acceso independiente y con una superficie máxima construida del 25% de la total construida sobre rasante. El límite de potencia será el correspondiente a Categoría I situación 2ª.

Condición 4ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento. Límite de potencia Categoría I.

Condición 5ª.- Solo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.

Condición 6ª.- Solo se permiten sobre rasante debiendo cumplir las tres condiciones siguientes:

- a) Superficie máxima construida incluidos los elementos comunes, será del 50% de la superficie total construida sobre rasante. Su localización deberá realizarse en unas zonas perfectamente definidas, bien en plantas completas, superposición de zonas en alturas, etc.
- b) Superficie útil media mínima de los locales de oficinas 50 m².
- c) Superficie útil mínima de local de oficinas 30 m².

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

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

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

Condición 9ª.- Solo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1ª y sótano se permiten siempre y cuando sean ampliación de la planta baja unidas funcionalmente con ella y no superen como suma total de ambas plantas el 75% de la superficie construida en la planta baja.

Condición 10ª.- Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50% de la construida en planta baja.

Dentro de este uso comercial se incluyen los establecimientos públicos que no tengan acceso desde la vía pública, y para los cuales se permite la prolongación del uso a las plantas sótano y 1ª y cuando la suma de las superficies en planta sótano no exceda de dos veces la construida en planta baja. En cualquier caso, el total absoluto no podrá exceder del 50% de la superficie construida en planta baja en el edificio.

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

Condición 12ª.-

- a) Se permiten los establecimientos públicos del Grupo I, los cuales tienen la consideración de uso comercial al no disponer de acceso directo a la vía pública, en plantas superiores a la baja siempre que no exceda de superficie del 15% de la total construida sobre rasante.
- b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.
- 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 13ª.- Se admiten únicamente en los supuestos b) y c) de la Condición 12ª.

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

Condición 15ª.- Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25% 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 17ª.- Se admite el uso de equipamiento educativo en planta baja y pisos superiores siempre y cuando se trate de academias de idiomas, oposición o enseñanza especial para adultos y similares. La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 25% de la total construida sobre rasante.

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

Se permite en planta de cubierta en uso independiente. En caso de compartir la cubierta con otros usos, deberá existir una separación física entre el uso de aparcamiento y los mismos.

Artículo 6.02.10.- Condiciones de uso y compatibilidad.

4. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

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

CATEGORIA II

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

5. Condiciones del uso característico.

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

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

6. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

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

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

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

Condición 4ª: Se autoriza en los edificios existentes que estén desde proyecto y licencia inicial parcial o totalmente destinados expresamente a este uso. Se respetará incluso en transmisiones.

Condición 5ª: Los usos de oficinas y equipamiento educativo en planta primera y el de hoteles y residencias en planta primera y pisos se autorizan siempre que estén relacionados con el domicilio permanente del titular, y no ocupen más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. Para el uso educativo, solo se admiten academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos, etc., cumpliendo la limitación de superficie.

El uso de despachos profesionales en planta de pisos se autoriza siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, y no ocupe más de la mitad de la superficie total de éste, con un máximo de 75 m² útiles. En todos los caso la superficie mínima destinada a vivienda será de 40 m² útiles.

Los usos de oficinas o despachos profesionales, que cuenten con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del Presente Plan General, podrán seguir ejerciendo el mismo uso.

Se autoriza, así mismo, el uso de oficinas en planta primera que no tuvieran licencia de apertura previa, cumpliendo cada una de las siguientes condiciones:

- En edificio catalogado como de protección estructural.
- Superficie máxima construida de 1.250 m² (suma de las diferentes superficies localizadas en los diversos edificios) autorizada por una sola vez, pudiéndose realizar en varias fases, garantizando las plazas de aparcamiento requeridas y acceso independiente.

- Modificación, mediante compensación equivalente, de superficie de uso terciario (oficinas) a superficie residencial.

Condición 6ª: Solo se toleran en edificio completo, excepto en la calle Dato, con frente a calle si se trata de servicios de entidades oficiales, agrupaciones profesionales o entidades culturales de interés público y con las siguientes condiciones:

- Que se trate de operaciones de rehabilitación integral de edificios catalogados dentro de la categoría de conservación estructural.
- Que la superficie total a dedicar el uso de oficinas no sea superior a 1.250 m².
- El aparcamiento deberá resolverse en las condiciones fijadas en la regulación del uso de estacionamiento que figura en el Capítulo 3, Sección 10 del Título V. A cuyo efecto se acreditarán las plazas vinculadas.

Condición 8ª: Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, solo si se relacionan con plantas superiores, y si en aquella no se desarrollan habitaciones residenciales, sino tan solo recepción y servicios comunes. En edificio compartido deberá contar con comunicación vertical independiente. En cualquier caso, solo se toleran establecimientos con una capacidad máxima de 25 habitaciones.

Condición 10ª: Las guarderías y preescolar, solo deberán disponer de superficies al aire libre en el patio de manzana suficientemente amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.

Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones que no superen los 200 m². Los límites de superficie se refieren exclusivamente a las aulas.

Condición 20ª: Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general. Deberá disponer, asimismo, de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.

Condición 22ª: Se admite este uso en sótano o semisótano, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso. En las calificaciones de oficinas y hoteles no tendrá acceso libre al público.

Condición 23ª: Se autoriza el uso de oficinas, administración pública, equipamiento educativo y equipamiento cultural en edificios que den frente a calles de los Grados 3 y 4, debiendo contar con acceso independiente cuando se trate de uso de equipamiento. También se autorizan dichos usos en planta primera en edificios que den frente a calles de los Grados 1º y 2º si cuentan con licencia de apertura para ellos, anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General.

Los usos de establecimientos públicos y comercial, solo se admite, en edificios que den frente a calles de cualquier grado, si cuentan con licencia de apertura anterior a la aprobación definitiva del presente Plan General

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

3.3 Carácter de la modificación

En virtud de lo dispuesto en el artículo 53.2.c de la LSU, la modificación propuesta tiene carácter pormenorizado, por cuanto que se limita a modificar las condiciones de compatibilidad del régimen de usos del suelo.

3.4 Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos

La modificación propuesta no altera los estándares urbanísticos del vigente Plan General.

3.5 Evaluación ambiental estratégica

La presente modificación no causará efectos significativos en el medio ambiente, ya que ni tan siquiera, en el ámbito de la regulación medioambiental, se puede considerar modificación menor sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada (las que no varían fundamentalmente las estrategias, directrices, propuestas o su cronología, aunque eventualmente sí sus efectos o zona de influencia) ni genera mayores ocupaciones de suelo, edificabilidad o intensidad de uso, ni establece el marco (regula su ubicación, características, dimensiones, funcionamiento o régimen de autorización) para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afecta a espacios sometidos a ningún régimen de protección medioambiental (de la Red Natura 2000, o con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas generales dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural o biodiversidad, o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma)

Con todo, ante la presunción de que el pronunciamiento sobre la inexistencia de efectos ambientales compete al Órgano Ambiental, el 21 de junio de 2018 se redactó y remitió el Documento Ambiental Estratégico previsto en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El siguiente 26 de octubre se recibió un requerimiento de información complementaria, entre otras cosas, sobre la motivación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada, “en el caso de que el plan esté en el ámbito de la evaluación ambiental”, que se envió el 6 de noviembre.

El 14 de marzo de 2019, el Órgano Ambiental resolvió tener por desistido al Ayuntamiento de su solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, por proceder la evaluación ordinaria, al no haberse acreditado la no afectación de la modificación propuesta a los espacios protegidos sitios en el ámbito del Plan General, por lo que el 7 de mayo se remitió el Documento Inicial Estratégico previsto en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El 27 de junio de 2019 se ha recibido un escrito del Órgano Ambiental constatando que no se ha acreditado que el contenido del plan responda a la definición que la normativa hace respecto a qué es un plan o programa sometido a evaluación ambiental y no se han descrito actuaciones que derivan del plan que permitan evaluar los efectos de su ejecución sobre el medio ambiente, por lo que será necesario remitir información complementaria, “en el caso de que el plan esté en el ámbito de la evaluación ambiental estratégica” (esta vez, subrayado)

Se concluye que el Órgano Ambiental manifiesta reiteradamente que no considera que se haya acreditado que la modificación propuesta deba someterse a evaluación ambiental, por no darse las circunstancias que lo motivarían, lo que se comparte.

Se da así la circunstancia de que el Órgano Sustantivo (el Ayuntamiento) solicita la declaración de inexistencia de impacto ambiental del Órgano Ambiental (el Gobierno Vasco) que éste se reserva por no considerar acreditada la necesidad de la Evaluación Ambiental, por lo que solo cabe reiterarse en la innecesidad del proceso de evaluación ambiental, por no establecer esta modificación el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni afectar a, o desarrollarse en, espacios sometidos a ningún régimen de protección medioambiental.

3.6 Impacto acústico y zonificación

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

La modificación propuesta no altera la zonificación acústica en su ámbito, por lo que –hasta la aprobación de la correspondiente al término municipal- se aplica, en cada zona, la correspondiente a su uso característico.

3.7 Servidumbres aeronáuticas

El término municipal de Vitoria-Gasteiz y por tanto el ámbito de aplicación de esta modificación se ve afectado por las siguientes áreas de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda, recogidas en el plano normativo Servidumbres Aeronáuticas, de esta memoria:

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

Las determinaciones establecidas en esta modificación están sujetas a la legislación vigente en materia de servidumbres aeronáuticas, por lo que, en el área de servidumbres aeronáuticas, serán de aplicación las limitaciones que se desarrollan a continuación:

1. El plano de Servidumbres de Operación y Radioeléctricas determina las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos.

2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.

4. El área de servidumbres aeronáuticas queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

5. En la zona definida por la proyección ortogonal sobre el terreno de la superficie horizontal interna del área de Servidumbres de Aeródromo y Radioeléctricas, no podrán ubicarse instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves, incluidas las instalaciones utilizadas como refugio de aves en régimen de libertad.

La modificación propuesta se remitió a la Dirección General de Aviación Civil para su informe preceptivo, que fue emitido, favorable, el 5 de septiembre de 2018.

3.8 Viabilidad económico-financiera

La modificación propuesta no tiene impacto económico.

3.9 Sostenibilidad económica.

La modificación propuesta no afecta a las haciendas públicas ni se detrae suelo destinado a usos productivos.

3.10 Perspectiva de género

El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

El objeto de la presente norma es modificar otra preexistente, sin que el cambio incida en la situación de mujeres y hombres, ya que la norma no afecta, ni directa ni indirectamente, al acceso a los recursos económicos y sociales de las mujeres y hombres, ni a su participación en los ámbitos de toma de decisiones o a las normas sociales y valores que influyen en el origen y mantenimiento de las desigualdades de género, ni regula o afecta de ningún modo a los estereotipos de género entendidos como roles, creencias, conductas y expectativas asociadas a mujeres y hombres.

Consecuentemente, la presente modificación no se considera relevante a los efectos de igualdad de género.

3.11 Impacto sociolingüístico

El artículo 7.7 de la Ley 2/2016 de Instituciones Locales de Euskadi establece que, en el procedimiento de aprobación de planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera y se propondrán las medidas pertinentes. No se aprecia que la modificación propuesta incida en la situación sociolingüística del municipio.

3.12 Suspensión de licencias

El artículo 85.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la eventual suspensión de licencias urbanísticas a los efectos de la elaboración, modificación o revisión de planes urbanísticos. En este caso, no se considera precisa la suspensión de licencias urbanísticas.

3.13 Entrada en vigor

No señalando con carácter general la legislación urbanística la fecha de entrada en vigor de la normativa, ésta se establece, para esta modificación, en el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Vitoria-Gasteiz, julio de 2019.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Piris Pinilla'. The signature is stylized and somewhat abstract, with a prominent vertical stroke on the left side.

Alfredo Piris Pinilla
Jefatura de Gestión Urbanística