



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO III
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

SEPTIEMBRE 2022



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

DOCUMENTO DE TRABAJO



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

TOMO III
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

DOCUMENTO DE TRABAJO



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

DOCUMENTO DE TRABAJO



Índice

TÍTULO. 1	ESTRUCTURA GENERAL: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	1
CAPÍTULO 1.1	ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS	1
Artículo 1.1.1	Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad	1
Artículo 1.1.2	Clasificación del suelo	2
Artículo 1.1.3	Calificación y Regulación de los Usos del Suelo	4
Artículo 1.1.4	Calificación Pormenorizada	4
CAPÍTULO 1.2	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	6
Artículo 1.2.1	Criterios generales de inclusión	6
Artículo 1.2.2	Estructura de los Sistemas Generales	6
Artículo 1.2.3	Identificación de los Sistemas Generales	6
Artículo 1.2.4	Desarrollo por planeamiento de detalle	7
Artículo 1.2.5	Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales	7
Artículo 1.2.6	Ejecución Material de los Sistemas Generales	7
CAPÍTULO 1.3	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	9
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO		9
Artículo 1.3.1	Definición y categorías	9
Artículo 1.3.2	Suelo urbano consolidado	9
Artículo 1.3.3	Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad	9
Artículo 1.3.4	Suelo urbano no consolidado	9
SECCIÓN 2ª. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO		10
Artículo 1.3.5	Derechos y deberes generales de los Propietarios de Suelo Urbano	10
Artículo 1.3.6	Derechos de los propietarios de suelo urbano	10
Artículo 1.3.7	Obligaciones de los propietarios de suelo urbano	10
Artículo 1.3.8	Definición de infraestructura complementaria	11
Artículo 1.3.9	Derecho transitorio de los suelos urbanos sometidos a ámbito	11
CAPÍTULO 1.4	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	13
SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE		13
Artículo 1.4.1	Categorías y sectores incluidos	13
Artículo 1.4.2	Determinaciones del Plan General para los Sectores	13
SECCIÓN 2ª. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE		14
Artículo 1.4.3	Deberes y Derechos Generales de los Propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado	14
Artículo 1.4.4	Condiciones para la edificación del suelo urbanizable	14
Artículo 1.4.5	Condiciones para las parcelas aptas para la edificación	14
Artículo 1.4.6	Cesiones obligatorias y gratuitas	15
Artículo 1.4.7	Régimen transitorio del Suelo Urbanizable en tanto no se produzca su	



	desarrollo.....	15
Artículo 1.4.8	Incumplimiento de plazos	15
CAPÍTULO 1.5	ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	16
Artículo 1.5.1	Objeto y regulación de los ámbitos	16
Artículo 1.5.2	Clases de ámbitos	16
Artículo 1.5.3	Áreas en suelo urbano	16
Artículo 1.5.4	Unidades de Ejecución en Suelo Urbano	16
Artículo 1.5.5	Sectores de Suelo Urbanizable	17
Artículo 1.5.6	Determinaciones Generales de los ámbitos	17
TÍTULO. 2	SUELO NO URBANIZABLE	18
CAPÍTULO 2.1	DISPOSICIONES GENERALES	18
Artículo 2.1.1	Definición y calificación del suelo no urbanizable	18
Artículo 2.1.2	Autorización de usos en suelo no urbanizable.....	19
Artículo 2.1.3	Instrumentos de planeamiento en suelo no urbanizable.....	19
CAPÍTULO 2.2	DEFINICIÓN DE LOS USOS RURALES	21
Artículo 2.2.1	Definición de usos del suelo no urbanizable.....	21
Artículo 2.2.2	Uso de Protección ambiental	22
Artículo 2.2.3	Uso de Ocio y esparcimiento.....	22
Artículo 2.2.4	Usos de Explotación de recursos primarios	23
Artículo 2.2.5	Usos de Comunicaciones e Infraestructuras	28
Artículo 2.2.6	Usos edificatorios.....	29
CAPÍTULO 2.3	DEFINICIÓN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	31
Artículo 2.3.1	Definición de las zonas rurales	31
Artículo 2.3.2	Zona de especial protección (EP).....	31
Artículo 2.3.3	Zona de mejora ambiental en estado natural (MA-N)	32
Artículo 2.3.4	Zona de mejora ambiental antropizada (MA-A)	32
Artículo 2.3.5	Zona forestal (F)	33
Artículo 2.3.6	Zona de forestal - monte ralo (F-MR)	33
Artículo 2.3.7	Zona agroganadera de alto valor estratégico (AVE).....	33
Artículo 2.3.8	Zona agroganadera paisaje rural de transición (PRT)	33
Artículo 2.3.9	Zona de pastos montanos (PM).....	33
Artículo 2.3.10	Zona de protección de aguas superficiales (PAS).....	34
CAPÍTULO 2.4	DEFINICIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS	35
Artículo 2.4.1	Definición de Condicionantes Superpuestos	35
Artículo 2.4.2	Condicionantes Superpuestos de riesgos naturales y cambio climático.....	36
Artículo 2.4.3	Condicionantes Superpuestos de distancias al dominio público e infraestructuras	37
Artículo 2.4.4	Condicionantes Superpuestos de infraestructura verde.....	38
Artículo 2.4.5	Condicionantes Superpuestos de protección paisajística	38
CAPÍTULO 2.5	REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	40
SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE USOS. ASPECTOS GENERALES.....	40	
Artículo 2.5.1	Mecanismos de regulación de usos	40
Artículo 2.5.2	Matriz de usos en las zonas de SNU	40



SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE USO PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE 42

Artículo 2.5.3	Usos en zonas de Especial protección.....	42
Artículo 2.5.4	Usos en zonas de Mejora ambiental – Espacios de carácter natural (MA-N)	42
Artículo 2.5.5	Usos en zonas de Mejora ambiental - espacios antropizados	43
Artículo 2.5.6	Usos en zonas de Forestal	44
Artículo 2.5.7	Usos en zonas de Forestal – monte ralo	44
Artículo 2.5.8	Usos en zonas de Agroganadera y campiña – alto valor estratégico	45
Artículo 2.5.9	Usos en zonas de Agroganadera y campiña – paisaje rural de transición	46
Artículo 2.5.10	Usos en zonas de Pastos montanos.....	46
Artículo 2.5.11	Usos en zonas de Protección de aguas superficiales.....	47

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS EN SNU 48

Artículo 2.5.12	Mecanismo de aplicación de los condicionantes superpuestos	48
Artículo 2.5.13	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Vulnerabilidad de Acuíferos	48
Artículo 2.5.14	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Riesgo Geológico	49
Artículo 2.5.15	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Riego de Inundabilidad.....	51
Artículo 2.5.16	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Cambio Climático	51
Artículo 2.5.17	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Distancias al Dominio Público e Infraestructuras	52
Artículo 2.5.18	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Protección de Aves ante Tendidos Eléctricos	53
Artículo 2.5.19	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde - espacios protegidos por sus valores ambientales	54
Artículo 2.5.20	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde - corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales	55
Artículo 2.5.21	Condicionante superpuesto de Montes de utilidad pública (MUP).....	56
Artículo 2.5.22	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde - Anillo Verde.....	57
Artículo 2.5.23	Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de catálogos de paisaje y de caminos y rutas culturales y paisajísticas	59
Artículo 2.5.24	Condiciones de uso para el Condicionante Superpuesto de Protección Paisajística de los Pueblos.....	60

CAPÍTULO 2.6 HERRAMIENTAS RELACIONADAS CON EL CONDICIONANTE SUPERPUESTO PAISAJÍSTICO..... 62

Artículo 2.6.1	Estudios de integración paisajística (EIP).....	62
Artículo 2.6.2	Criterios a considerar en los Estudios de integración paisajística	63

CAPÍTULO 2.7 CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES SOBRE SNU65

Artículo 2.7.1	Condiciones generales de movimientos de tierras	65
Artículo 2.7.2	Condiciones generales de las edificaciones	65
Artículo 2.7.3	Condiciones generales para las actividades agrarias	65
Artículo 2.7.4	Condiciones de cierre de parcela.....	66
Artículo 2.7.5	Condiciones de las instalaciones fotovoltaicas de autoabastecimiento vinculadas a otros usos	66



CAPÍTULO 2.8	CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SNU: PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	68
Artículo 2.8.1	Condiciones particulares de las actuaciones edificatorias sobre SNU	68
Artículo 2.8.2	Condiciones particulares para usos constructivos vinculados a explotaciones agroganaderas	69
Artículo 2.8.3	Condiciones particulares para edificios de utilidad pública e interés social.	70
Artículo 2.8.4	Condiciones particulares para instalaciones y construcciones de recreo intensivo	71
Artículo 2.8.5	Condiciones particulares para campings	71
Artículo 2.8.6	Condiciones particulares para colonias y refugios de montaña	72
Artículo 2.8.7	Condiciones particulares para pequeñas instalaciones de recreo y huertos de ocio	72
Artículo 2.8.8	Condiciones particulares para núcleos zoológicos	72
Artículo 2.8.9	Condiciones particulares para industrias agrarias	73
Artículo 2.8.10	Condiciones particulares para invernaderos y viveros.....	73
Artículo 2.8.11	Condiciones particulares para casetas de aperos y arcones	74
Artículo 2.8.12	Condiciones particulares para Áreas de servicio.....	74
Artículo 2.8.13	Condiciones particulares para Estaciones de servicio	75
Artículo 2.8.14	Condiciones particulares para instalaciones fotovoltaicas	76
Artículo 2.8.15	Condiciones particulares para industrias peligrosas	76
Artículo 2.8.16	Condiciones particulares para otros usos tales como las actividades extractivas	76
CAPÍTULO 2.9	CONDICIONES ADICIONALES PARA LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS SOBRE SNU	77
Artículo 2.9.1	Condiciones adicionales de las áreas naturales de acampada	77
Artículo 2.9.2	Condiciones adicionales de los campings	78
Artículo 2.9.3	Condiciones adicionales de los campos de golf	79
Artículo 2.9.4	Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas	79
Artículo 2.9.5	Condiciones adicionales de las casetas de aperos	80
Artículo 2.9.6	Condiciones adicionales de las áreas de servicio	80
Artículo 2.9.7	Condiciones adicionales de las estaciones de servicio	82
TÍTULO. 3	NORMAS GENERALES DE USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	84
CAPÍTULO 3.1	REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	84
	SECCIÓN 1ª. ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES	84
Artículo 3.1.1	Estructura general de la Norma: la Calificación	84
Artículo 3.1.2	Estructuración de los usos y definiciones	84
Artículo 3.1.3	Definición de usos globales y pormenorizados.....	87
Artículo 3.1.4	Compatibilidad entre los distintos usos globales asignados a suelos de titularidad pública.....	89
	SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS.....	90
Artículo 3.1.5	Establecimiento de la Admisibilidad del Uso	90
Artículo 3.1.6	Régimen específico en suelo urbano consolidado	90
Artículo 3.1.7	Ordenanzas particulares de los usos	90
Artículo 3.1.8	Condiciones adicionales de los usos	91
Artículo 3.1.9	Cuadro de compatibilidad de usos	91



CAPÍTULO 3.2 EL USO RESIDENCIAL	93
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL.....	93
Artículo 3.2.1 Definición del uso global residencial	93
Artículo 3.2.2 Clasificación y definición de usos pormenorizados residenciales.....	93
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.....	97
Artículo 3.2.3 Condiciones de la edificación residencial	97
Artículo 3.2.4 Condiciones del aparcamiento privado de automóviles en edificio residencial	100
Artículo 3.2.5 Condiciones de los usos y construcciones auxiliares en el espacio libre privado de las parcelas residenciales	100
CAPÍTULO 3.3 EL USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	101
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	101
Artículo 3.3.1 Definición del uso global actividades económicas	101
Artículo 3.3.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados productivos	101
Artículo 3.3.3 Clasificación y definición de los usos pormenorizados terciarios.....	101
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	104
Artículo 3.3.4 Condiciones generales para las actividades económicas	104
Artículo 3.3.5 Condiciones de las actividades económicas como uso compatible	105
Artículo 3.3.6 Condiciones de las actividades económicas situadas en edificio independiente, en parcela de uso pormenorizado distinto al del edificio .	105
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PRODUCTIVOS.....	106
Artículo 3.3.7 Condiciones de la edificación e instalaciones de los usos productivos.....	106
Artículo 3.3.8 Condiciones ambientales para los usos productivos.....	106
Artículo 3.3.9 Condiciones de las parcelas de uso productivo	107
Artículo 3.3.10 Condiciones particulares del uso industrial	108
Artículo 3.3.11 Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes	110
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS TERCIARIOS	111
Artículo 3.3.12 Condiciones comunes a todo uso terciario	111
Artículo 3.3.13 Condiciones del uso terciario como uso compatible.....	112
Artículo 3.3.14 Condiciones de la edificación del uso terciario situado en edificio independiente, en parcela de uso pormenorizado distinto al terciario	112
Artículo 3.3.15 Condiciones de la edificación del uso terciario situado en parcela con uso pormenorizado terciario	113
Artículo 3.3.16 Condiciones particulares del uso comercial.....	113
Artículo 3.3.17 Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos.....	117
Artículo 3.3.18 Condiciones particulares del uso hotelero.....	121
Artículo 3.3.19 Condiciones particulares del uso núcleo zoológico.....	121
Artículo 3.3.20 Compatibilidad de usos complementarios en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario	123
Artículo 3.3.21 Compatibilidad de usos principales en parcela con calificación pormenorizada de uso global terciario.....	126
SECCIÓN 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE INDUSTRIA	



TECNOLÓGICA	128	
Artículo 3.3.22	Condiciones comunes a todo uso de industria tecnológica..... 128	
Artículo 3.3.23	Condiciones de la edificación de industria tecnológica..... 128	
Artículo 3.3.24	Condiciones de compatibilidad de uso	128
CAPÍTULO 3.4 USO DE EQUIPAMIENTO	129	
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO EQUIPAMENTAL	129	
Artículo 3.4.1	Definición del uso global	129
Artículo 3.4.2	Clasificación y definición de los usos pormenorizados	129
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL EQUIPAMENTAL..	132	
Artículo 3.4.3	Condiciones comunes a todas las categorías	132
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS	133	
Artículo 3.4.4	Condiciones generales.....	133
Artículo 3.4.5	Condiciones particulares del uso equipamental como uso complementario	133
Artículo 3.4.6	Condiciones particulares para los edificios equipamentales en parcelas con calificación pormenorizada distinta a la de equipamiento	134
Artículo 3.4.7	Condiciones particulares en edificios equipamentales en parcela equipamental.....	134
Artículo 3.4.8	Régimen especial de las zonas de equipamiento genérico	135
Artículo 3.4.9	Condiciones adicionales a los equipamientos relativos a animales	135
CAPÍTULO 3.5 EL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	137	
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	137	
Artículo 3.5.1	Definición del uso global	137
Artículo 3.5.2	Clasificación y definición de los usos pormenorizados	137
Artículo 3.5.3	Clasificación y definición de las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción	138
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	140	
Artículo 3.5.4	Condiciones generales.....	140
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS	141	
Artículo 3.5.5	Condiciones particulares del uso de instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción	141
Artículo 3.5.6	Condiciones particulares de las Unidades de Suministro	141
Artículo 3.5.7	Condiciones particulares de Estaciones de Servicio en suelo urbano.....	143
Artículo 3.5.8	Condiciones particulares de Estaciones de Servicio en suelo urbanizable .	145
Artículo 3.5.9	Condiciones particulares del uso de infraestructuras de energía.....	145
Artículo 3.5.10	Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones	146



CAPÍTULO 3.6 EL USO DE ESPACIOS LIBRES.....	147
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES	147
Artículo 3.6.1 Definición del uso global	147
Artículo 3.6.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados	147
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES	149
Artículo 3.6.3 Condiciones comunes a todos los usos pormenorizados de espacios libres	149
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE ESPACIOS LIBRES.....	150
Artículo 3.6.4 Condiciones particulares de los Parques Urbanos y Zonas Verdes que constituyen sistemas generales o que tienen una superficie mayor que 45.000 m2s.....	150
Artículo 3.6.5 Condiciones particulares en Zonas Verdes menores de 45.000 m2s y mayores de 10.000 m2s	151
Artículo 3.6.6 Condiciones particulares del resto de las Zonas Verdes públicas en la ciudad	152
Artículo 3.6.7 Condiciones particulares de Espacios Libres de Uso Público en la ciudad ..	153
Artículo 3.6.8 Condiciones particulares del resto de las Zonas Verdes públicas y de los Espacios Libres Públicos en los pueblos.....	154
Artículo 3.6.9 Condiciones particulares del uso de zonas verdes privadas.....	155
CAPÍTULO 3.7 EL USO DE RED VIARIA.....	157
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DE RED VIARIA	157
Artículo 3.7.1 Definición del uso global	157
Artículo 3.7.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados	157
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL RED VIARIA.....	159
Artículo 3.7.3 Condiciones generales del uso global.....	159
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE RED VIARIA.....	160
Artículo 3.7.4 Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana	160
Artículo 3.7.5 Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana.....	160
Artículo 3.7.6 Condiciones particulares del uso de sendas rurales.....	161
Artículo 3.7.7 Condiciones particulares del uso de itinerarios verdes.....	161
Artículo 3.7.8 Condiciones particulares del uso aparcamiento	163
Artículo 3.7.9 Condiciones constructivas para las plazas de aparcamiento y estacionamiento	164
Artículo 3.7.10 Condiciones comunes para edificios de aparcamiento como uso principal	166
Artículo 3.7.11 Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados como uso complementario	166
CAPÍTULO 3.8 EL USO DE TRANSPORTE	171
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO TRANSPORTE	171
Artículo 3.8.1 Definición del uso global	171
Artículo 3.8.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados	171



SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL TRANSPORTE 172

Artículo 3.8.3 Condiciones generales del uso global 172

**SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS
DE TRANSPORTE 173**

Artículo 3.8.4 Condiciones particulares del uso de red ferroviaria..... 173

Artículo 3.8.5 Condiciones particulares del uso de red de tranvía 173

Artículo 3.8.6 La zona de afección del tranvía 173

Artículo 3.8.7 Condiciones de uso y edificación de la zona de dominio público tranviario
..... 174

Artículo 3.8.8 Régimen de uso y edificación de los terrenos comprendidos en la zona de
servidumbre del tranvía 174

Artículo 3.8.9 Entrada y tránsito de personas y vehículos en las líneas tranviarias..... 175

Artículo 3.8.10 Condiciones particulares del uso de estaciones de transporte 175

Artículo 3.8.11 Condiciones particulares del uso de aeropuerto 176

**TÍTULO. 4 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y
URBANIZABLE 177**

CAPÍTULO 4.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS..... 177

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES..... 177

Artículo 4.1.1 Definición de parámetro urbanístico de la edificación 177

SECCIÓN 2ª. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA..... 178

Artículo 4.1.2 Zona 178

Artículo 4.1.3 Parcela o finca 178

Artículo 4.1.4 Solar 178

Artículo 4.1.5 Superficie mínima de parcela a efectos de parcelación 179

Artículo 4.1.6 Superficie máxima de parcela a efectos de parcelación..... 179

Artículo 4.1.7 Frentes mínimos o máximos de parcela 179

Artículo 4.1.8 Parcela mínima edificable 180

Artículo 4.1.9 Alineación de parcela y alineación oficial 180

Artículo 4.1.10 Rasante 180

**SECCIÓN 3ª. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN
..... 181**

Artículo 4.1.11 Línea de edificación o alineación de edificación 181

Artículo 4.1.12 Fondo edificable..... 181

Artículo 4.1.13 Retranqueo 181

Artículo 4.1.14 Porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación 181

Artículo 4.1.15 Superficie edificable o Edificabilidad bruta de la parcela..... 182

Artículo 4.1.16 Superficie útil 184

Artículo 4.1.17 Longitud máxima de la edificación 184

Artículo 4.1.18 Altura máxima de alero o cornisa..... 184

Artículo 4.1.19 Altura máxima de coronación 185

Artículo 4.1.20 Altura máxima en patios 185

Artículo 4.1.21 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa 185

Artículo 4.1.22 Altura libre de planta edificada 186

Artículo 4.1.23 Entreplanta 187

Artículo 4.1.24 Planta baja 187

Artículo 4.1.25 Planta sótano 188



Artículo 4.1.26	Planta de pisos	188
Artículo 4.1.27	Planta Bajo Cubierta	188
Artículo 4.1.28	Planta Ático.....	188

CAPÍTULO 4.2 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN **189**

Artículo 4.2.1	Condiciones de los patios	189
Artículo 4.2.2	Condiciones de elementos comunes	193
Artículo 4.2.3	Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados.....	194
Artículo 4.2.4	Forjados sobre-elevados de la rasante	194

CAPÍTULO 4.3 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES 196

Artículo 4.3.1	Instalaciones urbanas colectivas	196
Artículo 4.3.2	Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.....	196
Artículo 4.3.3	Desagües de pluviales	197
Artículo 4.3.4	Evacuación de aguas residuales	197
Artículo 4.3.5	Evacuación de humos.....	198
Artículo 4.3.6	Evacuación de basuras	199
Artículo 4.3.7	Instalaciones de energía.....	199
Artículo 4.3.8	Servicios telefónicos.....	201
Artículo 4.3.9	Servicios postales.....	201
Artículo 4.3.10	Instalaciones de calefacción	201
Artículo 4.3.11	Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación	202
Artículo 4.3.12	Instalaciones de agua caliente.....	203
Artículo 4.3.13	Instalaciones de TV y Radio.....	203
Artículo 4.3.14	Instalación de aparatos elevadores.....	204
Artículo 4.3.15	Instalaciones de Telecomunicaciones.....	204

CAPÍTULO 4.4 CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN 205

Artículo 4.4.1	Seguridad en acceso a fincas y a edificios.....	205
Artículo 4.4.2	Seguridad en el interior de los portales.....	205

CAPÍTULO 4.5 CONDICIONES DE AHORRO ENERGÉTICO DE LA EDIFICACIÓN **207**

Artículo 4.5.1	Aislamiento térmico de la edificación	207
Artículo 4.5.2	Rehabilitación energética de edificios preexistentes.....	207
Artículo 4.5.3	Aumento del volumen edificado por motivos de rehabilitación energética	208

CAPÍTULO 4.6 CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN 209

Artículo 4.6.1	Condiciones particulares de los cierres de parcela	209
Artículo 4.6.2	Condiciones particulares de las marquesinas de acceso a la parcela	209
Artículo 4.6.3	Condiciones particulares de las fachadas	209
Artículo 4.6.4	Condiciones particulares de las medianeras.....	211
Artículo 4.6.5	Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes	212
Artículo 4.6.6	Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas	213
Artículo 4.6.7	Cornisas y aleros	213
Artículo 4.6.8	Condiciones para los rótulos publicitarios	214
Artículo 4.6.9	Condiciones para otros elementos que afectan a la vía pública	215



CAPÍTULO 4.7	CONDICIONES DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	218
Artículo 4.7.1	La implementación de las energías renovables en la ciudad	218
Artículo 4.7.2	Las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, de hidrógeno u otros.....	219
Artículo 4.7.3	Criterios bioclimáticos en la urbanización	219
Artículo 4.7.4	Criterios bioclimáticos en la construcción	220
CAPÍTULO 4.8	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN	221
Artículo 4.8.1	Supuesto expropiatorio por motivos urbanísticos.....	221
Artículo 4.8.2	Ocupación del espacio público por motivos de accesibilidad	221
Artículo 4.8.3	Aumento del volumen edificado por motivos de accesibilidad	222
CAPÍTULO 4.9	CONDICIONANTES SECTORIALES	223
Artículo 4.9.1	Condicionantes adicionales a los ámbitos por las servidumbres aeronáuticas	223
Artículo 4.9.2	Afecciones de ruido de las principales infraestructuras de transporte	223
TÍTULO. 5	EL PATRIMONIO CULTURAL.....	225
CAPÍTULO 5.1	EL PATRIMONIO CULTURAL A CONSERVAR	225
Artículo 5.1.1	El patrimonio cultural recogido por el PGOU para su conservación.....	225
Artículo 5.1.2	Niveles de protección del patrimonio cultural.....	225
Artículo 5.1.3	Bienes culturales de protección especial y media.....	225
Artículo 5.1.4	Bienes culturales de protección básica.....	226
Artículo 5.1.5	La protección ambiental.....	226
CAPÍTULO 5.2	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	228
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.....	228	
Artículo 5.2.1	Régimen común de protección del patrimonio cultural.....	228
Artículo 5.2.2	Conservación del patrimonio catalogado	228
Artículo 5.2.3	Sistema de regulación de la protección del patrimonio cultural.....	229
SECCIÓN 2ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN PARA BIENES CULTURALES.....	231	
Artículo 5.2.4	Intervenciones sobre bienes culturales de protección especial y media....	231
Artículo 5.2.5	Régimen específico de los bienes culturales de protección básica.....	231
Artículo 5.2.6	Régimen específico de los bienes culturales de protección básica en los pueblos	231
Artículo 5.2.7	Régimen específico del patrimonio con protección básica en el suelo no urbanizable	232
Artículo 5.2.8	Régimen específico de las zonas de presunción arqueológica	232
Artículo 5.2.9	Régimen específico de las zonas de los espacios libres protegidos (jardín histórico, espacio cultural, ...).	233
SECCIÓN 3ª. LISTADOS DE PATRIMONIO CULTURAL PROTEGIDO	235	
Artículo 5.2.10	Anexo I: Patrimonio Construido	235
Artículo 5.2.11	Anexo II: Patrimonio arqueológico	235
CAPÍTULO 5.3	LAS ZONAS DE PROTECCIÓN	236
Artículo 5.3.1	Las zonas de protección	236
Artículo 5.3.2	ZP-1. Perímetro del casco medieval	236



Artículo 5.3.3	ZP-2. Ensanche del siglo XIX	237
Artículo 5.3.4	ZP-3. Ensanche del siglo XX	240
Artículo 5.3.5	ZP-4. Ciudad jardín	242
Artículo 5.3.6	ZP-5- Edificación unifamiliar en hilera	242
CAPÍTULO 5.4 ACTUACIONES PROTEGIDAS DE REHABILITACIÓN		244
Artículo 5.4.1	Las actuaciones protegidas de rehabilitación	244
Artículo 5.4.2	Posibles obras en edificios señalados para actuaciones protegidas de rehabilitación	244
Artículo 5.4.3	Edificios señalados para actuaciones protegidas de rehabilitación.....	244
CAPÍTULO 5.5 LICENCIAS VINCULADAS AL PATRIMONIO CULTURAL PROTEGIDO: DOCUMENTACIÓN Y AUTORIZACIONES.....		246
Artículo 5.5.1	Autorizaciones preceptivas previas a la licencia urbanística.....	246
Artículo 5.5.2	Proyecto y Memoria para intervenciones sobre bienes culturales de protección especial y media	246
Artículo 5.5.3	Estructura y contenido de ficha de bien cultural	247
ANEXO I. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LA CIUDAD.....		249
ANEXO II: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		271



DOCUMENTO DE TRABAJO



TÍTULO. 1 ESTRUCTURA GENERAL: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1.1 ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS

Artículo 1.1.1 Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad

1. Definición del contenido normal

En desarrollo de lo preceptuado en la legislación urbanística vigente el presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según su:

a) Clasificación del suelo la división del territorio municipal según su aptitud genérica para servir de soporte a los distintos usos del suelo.

La asignación a los predios de una determinada clase y categoría de suelo de las contempladas en la clasificación realizada por el Plan General provoca la asignación del régimen de suelo definido para la misma en estas Normas.

b) La calificación del suelo divide el territorio municipal en zonas de asignación de diferentes calificaciones globales y pormenorizadas, asignando a cada área o parte de ella una determinada ordenanza de Edificación y Usos de entre las contempladas por el Plan General.

La asignación de calificación global, calificación pormenorizada y ordenanza de Edificación provoca la aplicación de las normas correspondientes a éstos en cada caso, además de las de carácter general comunes a todas las edificaciones y usos admitidos por este Plan.

c) Coherentemente, el Plan General delimita **ámbitos** para las **actuaciones de desarrollo** propuestas en todo el término municipal, al objeto de precisar su ordenación o definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución.

La inclusión de los predios en alguno de ellos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento del Plan General y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

2. El régimen urbanístico del suelo

El régimen del suelo define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación asignada.

Se podría afirmar que está compuesto por el conjunto de derechos y deberes que constituye el derecho de propiedad del suelo, en virtud de la legislación urbanística vigente y lo dispuesto por el planeamiento urbanístico de aplicación.

3. Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en el Plan General.

a) La clasificación del suelo se recoge gráficamente en los planos correspondientes, para todo el término municipal.



- b) El régimen del suelo se define en función de la clase asignada en este documento.
- c) La calificación del suelo se recoge gráficamente en:
 - Serie de planos de “Calificación global” para todo el término municipal, con la asignación de calificaciones globales.
 - Serie de planos de “Calificación pormenorizada” para la ciudad de Vitoria-Gasteiz, con la asignación de calificaciones pormenorizadas y Ordenanzas de Edificación y Usos.
 - Serie de planos “Calificación pormenorizada” para los Pueblos, con la asignación de calificaciones pormenorizadas y ordenanzas de Edificación y Usos.
- d) La asignación de calificaciones global y pormenorizado implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso correspondientes a los mismos recogidos en el Título V, Capítulo 2 de estas Normas.
- e) La asignación de Ordenanza de Edificación y Usos implica el cumplimiento de las Normas Generales de Edificación recogidas en el Título V, Capítulo 1, y de los preceptos de la propia Ordenanza recogidos en el Título VI y VII, ambos de estas Normas.
- f) La inclusión de uno de los ámbitos previstos por el Plan General implica el cumplimiento de:
 - Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada.
 - Ficha de directrices del ámbito asignado.
 - Normas para el desarrollo de los ámbitos.
 - Determinaciones de la Programación de las Actuaciones de este Plan General.
- g) En cualquier caso, el ejercicio del derecho de propiedad al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de este Plan General estará sometido al régimen de Disciplina definido en este documento y limitado por la definición de fuera de ordenación.

Artículo 1.1.2 Clasificación del suelo

A los efectos de establecer el régimen jurídico del suelo y de acuerdo con las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el presente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Los suelos que han de servir como soporte material de la estructura urbana y territorial y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo se califican como Sistemas Generales adscritos a algún tipo de suelo anteriormente descrito.

1. Suelo Urbano:

El Suelo Urbano es aquel que, cumpliendo los requisitos fijados en el artículo 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se señalan como aptos por el Plan General para ser destinados a acoger las actividades y edificaciones características de las concentraciones



urbanas mediante el régimen general de actuación directa e individualizada.

El suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- a) **Suelo Urbano Consolidado:** Es aquel suelo urbano integrado por los terrenos ya transformados que estén integrados o sean integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio Plan General, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no se encuentren comprendidos dentro de la categoría siguiente.
- b) **Suelo Urbano No Consolidado:** Son aquellos terrenos de suelo urbano que la ordenación urbanística adscriba a esta categoría por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - Carecer de una urbanización consolidada por no comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisas exigidas por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a las edificaciones que sobre ellos existan o se hubieran de construir.
 - Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.
 - Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

2. Suelo Urbanizable:

El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan General destina como soporte del crecimiento urbano, mediante un régimen general de actuación condicionado y reglado y cuya definición se contempla en el artículo 14 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

El suelo urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) **Suelo Urbanizable Sectorizado:** Es aquel que está incluido como sector en el Plan General o que el plan de sectorización delimite para la formulación del correspondiente plan parcial.
- b) **Suelo Urbanizable No Sectorizado:** Es aquel que habiendo sido clasificado como urbanizable, no se encuentra incluido en ningún sector por el Plan General, o en su caso, por un plan de sectorización.

3. Suelo No Urbanizable:

El Suelo No Urbanizable es aquel que cumple con los requisitos del artículo 13 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. En esta clase de suelo el Plan General establece medidas de protección, condiciones de la edificación complementaria de las actividades rurales y las condiciones impuestas para la no formación de núcleos de población.

Excepcionalmente podrán implantarse en esta clase de suelo actividades de utilidad



pública e interés social en las categorías y con las condiciones señaladas por estas normas.

Artículo 1.1.3 Calificación y Regulación de los Usos del Suelo

El Plan General establece en los planos de Calificación Global y los de Alineaciones y Zonas de Ordenanza las distintas áreas de suelo urbano y urbanizable que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento.

Calificación Global

1. La calificación global divide la totalidad del término municipal en zonas y establece con carácter obligatorio para cada una de ellas las siguientes determinaciones:
 - a) La cualidad de las zonas privadas que posibilita la ubicación de los usos privados, o por el contrario las zonas públicas carentes de aprovechamiento o edificabilidad urbanística lucrativa destinada a dar soporte a las dotaciones públicas.
 - b) La relación de los usos permitidos y del uso o actividad principal.
 - c) En las zonas privadas, la edificabilidad máxima sobre rasante de los usos permitidos cuando precisen ser soportados en edificación.
 - d) La edificabilidad urbanística residencial en las zonas de suelo urbano con uso predominante de vivienda.
 - e) Las características de las dotaciones públicas de carácter general.
2. La calificación global además de las determinaciones indicadas en el número anterior, establecen las siguientes determinaciones complementarias:
 - a) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.
 - b) Régimen específico de la edificación y de los usos existentes, estableciendo los usos y las intervenciones constructivas autorizadas.
 - c) Definición de las líneas de edificación de las carreteras y caminos municipales definidas de acuerdo a los objetivos de su ordenación, y en su caso, de la aplicación de su legislación sectorial y de las líneas de protección del dominio público hidráulico de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 1.1.4 Calificación Pormenorizada

1. El PGOU incluye la calificación pormenorizada del suelo urbano consolidado.
2. La calificación global en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberá ser desarrollada a través de la calificación pormenorizada, propia de los planes de desarrollo con carácter previo a su urbanización y/o edificación.



3. La calificación pormenorizada, establece la ordenación a través de sus determinaciones gráficas y escritas, y desarrollan las zonas públicas y privadas.
4. La calificación pormenorizada del suelo urbano consolidado divide la totalidad de las zonas privadas y públicas en suelo urbano y urbanizable mediante las zonas de ordenanza estableciendo las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación de las subzonas públicas destinadas a albergar las dotaciones públicas de carácter local cuyos terrenos deberán pasar al dominio público municipal por cesión obligatoria de sus propietarios.
 - b) Delimitación de las subzonas privadas, constituidas por los terrenos que se definen de titularidad privada y en los que se sitúa la edificabilidad urbanística establecida por la calificación global, con la asignación pormenorizada a cada una de ellas de la edificabilidad y los usos permitidos.
 - c) El trazado y características de los sistemas locales de infraestructuras de comunicación viaria, y en su caso de su enlace con el sistema general de infraestructuras de comunicación viaria previsto en el Plan General.
5. La calificación pormenorizada definirá los usos permitidos y sus intensidades respetando lo establecido al efecto por la calificación global de cada zona.
6. Los sistemas generales pueden desarrollar su ordenación a través de la ordenación pormenorizada que establezca un Plan Especial. En el caso de las zonas de sistema general de equipamiento comunitario situados en suelo urbano, se podrá completar y adaptar la ordenación establecida por el Plan General a través de la figura de Estudio de Detalle, de acuerdo con lo indicado en el artículo 73 de la Ley del Suelo 2/2006.



Capítulo 1.2 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 1.2.1 Criterios generales de inclusión

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas urbanas que cumplen un papel relevante en la estructura urbana y territorial del municipio, bien por el uso que cumplen o por la relación entre otros usos considerados como Sistemas Generales.

La inclusión como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación coherentes con su importancia en la estructura urbana.

Artículo 1.2.2 Estructura de los Sistemas Generales

1. El Plan General diferencia los siguientes Sistemas Generales:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Infraestructuras Básicas y Grandes Servicios Urbanos.

2. Definición y criterios de inclusión en cada uno de los Sistemas Generales.

- a) El Sistema General de Comunicaciones y Transportes incluye las redes de autopistas, autovías y carreteras, la red de vías urbanas, la red de ferrocarriles y las instalaciones de aeropuertos, estaciones de transportes colectivos de personas y mercancías en las partes de las mismas que resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio y su comunicación con la estructura territorial del resto del Estado.
- b) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios incluye todos aquellos equipamientos de ámbito general urbano o municipal, que además se constituyen en hitos urbanos imprescindibles para la lectura de la estructura urbana.
- c) El Sistema General de Espacios Libres incluye grandes parques urbanos, las zonas verdes urbanas y el sistema de vías parque que articulan todas las grandes piezas verdes configurándolas como un sistema interrelacionado.
- d) El Sistema General de Infraestructuras Básicas y Grandes Servicios Urbanos comprende las instalaciones y redes que garantizan la cobertura adecuada de los servicios urbanos básicos de suministro de energía y de agua y de evacuación y depuración y/o eliminación de residuos urbanos.

Artículo 1.2.3 Identificación de los Sistemas Generales

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales se grafía específicamente en la serie de los planos: Sistemas Generales.



1. Se regulan a través de las condiciones particulares del uso que le corresponden. Complementariamente, se podrán desarrollar ordenanzas que regulen más pormenorizadamente alguno de los aspectos que les afectan.
2. Los sistemas generales pueden desarrollar su ordenación a través de la ordenación pormenorizada que establezca un Plan Especial.
3. En el caso de las zonas de sistema general de equipamiento comunitario situados en suelo urbano, se podrá completar y adaptar la ordenación establecida por el Plan General a través de la figura de Estudio de Detalle, de acuerdo con lo indicado en el artículo 73 de la Ley del Suelo 2/2006.

Artículo 1.2.4 Desarrollo por planeamiento de detalle

1. El desarrollo de los sistemas generales se realizará a través de Planes Especiales, excepto que el Plan contenga todas las determinaciones necesarias o que estén incluidos o adscritos o puedan llegar a estarlo en unidades de ejecución a desarrollar por Planes Parciales, especiales o instrumentos de equidistribución de cargas y beneficios cuando resulten necesarios, según el propio Plan General o su desarrollo.
2. Los sistemas generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciadas, a cuyos efectos el Ayuntamiento por el procedimiento detallado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística delimitará las correspondientes unidades de ejecución o, en su caso, actuaciones asistemáticas, o modificará las delimitaciones previstas en el mismo.

Artículo 1.2.5 Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales

Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen mediante expropiación, en el caso de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, o mediante adscripción a un ámbito, ya sea un área o un sector, en el que se adquirirá como cesión obligatoria.

Artículo 1.2.6 Ejecución Material de los Sistemas Generales

1. La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.
2. Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:
 - a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el suelo urbano y por los particulares en la parte que les corresponde en virtud de los compromisos fijados en el planeamiento anterior tratándose de Sistemas Generales establecidos en el suelo clasificado como urbanizable.
 - b) Por los particulares en caso de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los Sistemas Generales en suelo urbano como en los establecidos en el suelo urbanizable.



- c)** Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General, en su defecto, según se determine en los correspondientes Planes Parciales.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 1.3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Sección 1ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 1.3.1 Definición y categorías

El suelo considerado como urbano en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en la Sección 1ª del Capítulo 1, del presente Título se divide según el presente Plan en dos categorías:

- Suelo urbano consolidado: actuaciones aisladas.
- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad: actuaciones de dotación.
- Suelo urbano no consolidado: actuaciones integradas.

Artículo 1.3.2 Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado se regula mediante ordenanzas particulares, que habrán de ser consideradas además del resto de normas generales y normas particulares del uso que le corresponda a cada parcela. El Plan contiene para estos suelos todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada por los particulares. En esta clase de suelo urbano se contemplan actuaciones aisladas sobre los solares existentes, pudiendo ser exigible para la concesión de licencia la realización de obras complementarias de urbanización, según las define la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Artículo 1.3.3 Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad

1. En este caso, se trata de parcelas urbanas que por estar incluidos en una actuación de dotación están pendientes de ejecutar el levantamiento de la carga dotacional por el incremento de la edificabilidad urbanística. Una vez levantada tal carga, se asimilará a las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.
2. En este caso podrá también ser exigible la realización de obras complementarias de urbanización

Artículo 1.3.4 Suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado, es decir, el que se encuentra dentro de un ámbito, se regula concurrentemente por el correspondiente de la categoría y tipo de suelo y por el derivado del ámbito en que está incluido.

Comprende el suelo urbano incluido en un ámbito de ordenación y gestión por el presente Plan, que ha podido ser ordenado pormenorizadamente por el mismo o remitido a un instrumento posterior de desarrollo.



Sección 2ª. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Artículo 1.3.5 Derechos y deberes generales de los Propietarios de Suelo Urbano

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho a los usos y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan según la categoría y tipo de suelo, según la zona y el ámbito de ordenación, y según la unidad de ejecución en que se encuentren situados; si bien tal derecho queda condicionado al cumplimiento efectivo, dentro de los plazos establecidos en este Plan y subsidiariamente por la Ley, de las cargas de cesiones obligatorias y gratuitas reguladas por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, así como cualquiera otros que hayan sido dispuestos en el presente plan general.

Artículo 1.3.6 Derechos de los propietarios de suelo urbano

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a la utilización de sus predios para los fines previstos por el Plan y con la intensidad regulada por su aprovechamiento; a la obtención de la correspondiente licencia de uso y edificación en los términos reglados por estas Normas y al reparto equitativo y justo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 1.3.7 Obligaciones de los propietarios de suelo urbano

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en todo caso, todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos se encuentren.
2. Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos con destino público que resulten del presente Plan para los ámbitos que se delimitan.
3. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General incluye en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo debidamente urbanizado, correspondiente al 15% del aprovechamiento del correspondiente ámbito.
5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
6. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
7. Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación del ámbito correspondiente o resulte expresamente de disposiciones legales vigentes en atención a su dudoso uso público, y en todo caso mientras no se hayan recepcionado las obras por el Ayuntamiento.
8. Edificar los solares dentro de los plazos que fija el Plan o puede fijar el Ayuntamiento para los ámbitos de ordenación y gestión o en su defecto en los plazos fijados por la Ley del Suelo y otras disposiciones normativas que la desarrollan o complementan.
9. Mantener los terrenos, urbanizaciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.



Artículo 1.3.8 Definición de infraestructura complementaria

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de ejecución y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los parques y jardines, zonas arboladas de protección o red de transporte general.

Artículo 1.3.9 Derecho transitorio de los suelos urbanos sometidos a ámbito

En tanto el planeamiento de desarrollo obligatorio y el instrumento de gestión señalado para cada ámbito no hayan recibido aprobación definitiva en vía administrativa, los suelos regulados por este régimen estarán a lo dispuesto en estas Normas:

1. Los edificios, instalaciones y usos incluidos dentro de uno de estos ámbitos quedarán fuera de ordenación a los efectos previstos en la legislación urbanística.
2. Los propietarios de terrenos incluidos dentro de estos ámbitos están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos y con la extensión y procedimiento de la Ley del Suelo y de estas Normas.
3. Los terrenos incluidos dentro de estos ámbitos no podrán adquirir la calificación de solar por edificación insuficiente a los efectos de su demolición y sustitución, hasta tanto no adquieran firmeza en vía administrativa las aprobaciones de los preceptivos desarrollos de planeamiento e instrumentos de gestión, así como la efectiva urbanización del ámbito.
4. En tanto no puedan ejecutarse o no se ejecuten las determinaciones del Plan General para estos suelos, el Ayuntamiento podrá establecer por acuerdo con los particulares, o por avenencia con los mismos dentro del trámite expropiatorio, o por ejercicio de la expropiación según la Norma anterior, servidumbres o derechos de superficie para usos públicos no lucrativos en régimen transitorio dentro del plazo señalado en el acuerdo o en la correspondiente acta de expropiación.

El inicio del trámite administrativo previo a la ejecución producirá la extinción de la servidumbre o derecho de superficie sin derecho a indemnización alguna. Los mismos efectos producirá el acuerdo de cambio del sistema de actuación previsto en el artículo 119.3 y 4 de la Ley del Suelo.

5. Los terrenos previstos por el Plan o planes que lo desarrollen como de cesión obligatoria y gratuita podrán ocuparse tras el inicio del procedimiento reparcelatorio o compensatorio en ejecución del ámbito, o por el procedimiento expropiatorio en ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.



6. Los propietarios de los terrenos incluidos en estos ámbitos están obligados a la ejecución de las determinaciones del Plan General en los plazos previstos por el Programa de Actuación del Plan.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 1.4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 1.4.1 Categorías y sectores incluidos

Dentro del suelo urbanizable se contemplan dos categorías: suelo urbanizable sectorizado, que se grafía en planos como suelo urbanizable, y suelo urbanizable no sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado, comprende los terrenos para los que se propone la redacción de planes parciales condicionados exclusivamente por la delimitación del correspondiente sector y las determinaciones estructurales del mismo contenidas en el presente Plan.

Se ha desarrollado una ordenación pormenorizada con el fin de determinar la viabilidad de la operación. Sin embargo, esta ordenación no es vinculante, sino que se remite la ordenación pormenorizada de los sectores delimitados a Plan Parcial.

2. El suelo urbanizable no sectorizado comprende los terrenos para los que se haya delimitado áreas como reservas para la constitución o ampliación del patrimonio público de suelo, todo ello en virtud de la Ley 2/2006 e Suelo y Urbanismo. El plazo máximo para llevar a cabo la gestión será el máximo legalmente establecido.

En el suelo urbanizable no sectorizado y previo a la delimitación de sectores para la redacción de Planes Parciales, deberán fijarse las condiciones urbanísticas propias de la calificación global mediante la formulación de un denominado “Plan de Sectorización”.

Artículo 1.4.2 Determinaciones del Plan General para los Sectores

1. El Plan delimita cada uno de los sectores para el desarrollo de ámbitos en suelo urbanizable. Su delimitación, clasificación y calificación se contienen en los planos respectivos y en la propia Ficha de Ámbito, y son determinaciones estructurales.
2. La cuantificación de las intensidades de uso se establece en la propia Ficha del Ámbito, y es también una determinación estructural.
3. La Ficha de Ámbito contiene directrices vinculantes para el desarrollo de la Ordenación y un conglomerado de datos indicativos de interés.
4. Con carácter general, la ordenación pormenorizada contenida en los planos y en la Ficha de Ámbito tendrán carácter meramente indicativo, y por lo tanto no vinculante; sin embargo, tendrán carácter vinculante los datos que la ficha así lo determine, así como los siguientes, aunque no sea referido expresamente en la ficha:
 - a) Las referentes a la cuantía mínima de las cesiones obligatorias y gratuitas a cumplir.
 - b) Indicación expresa en contrario de la propia Ficha de Ámbito.
 - c) Lo referente a los límites de sus aprovechamientos señalados en el Régimen de vinculación y concurrencia de las determinaciones de ámbitos.



Sección 2ª. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 1.4.3 Deberes y Derechos Generales de los Propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado

Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y cumpliendo las obligaciones y derechos regulados en estas Normas del Plan General y en la Ley del Suelo subsidiariamente.

El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular será proporcional a la superficie de su terreno. El aprovechamiento del ámbito viene determinado por un índice de edificabilidad global para el ámbito completo. El 85 % del aprovechamiento del ámbito corresponderá al reparto entre las parcelas privadas, estando condicionado tal derecho al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por el Plan General y, en su defecto, por la Ley del Suelo, dentro de los plazos señalados por el Programa de Actuación. El aprovechamiento urbanístico no apropiable por los titulares del sector corresponderá al Ayuntamiento, que lo recibirá debidamente urbanizado por cuenta y cargo de los particulares afectados por la actuación.

Tales aprovechamientos de cada ámbito se contendrán en las Fichas de Ámbitos correspondientes. Estas facultades no podrán ejercitarse en tanto no sean definitivas en vía administrativa las aprobaciones de los Planes y proyectos reparcelatorios pertinentes según el sistema de actuación elegido, se hayan cumplimentado las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento y se hayan efectuado las obras de urbanización previstas en las mismas.

Artículo 1.4.4 Condiciones para la edificación del suelo urbanizable

En el régimen del suelo urbanizable, además de las limitaciones impuestas por el Plan General o el planeamiento de desarrollo, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las condiciones señaladas por los siguientes 3 artículos.

Los propietarios del suelo urbanizable deberán costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere.

Artículo 1.4.5 Condiciones para las parcelas aptas para la edificación

1. Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, y que merezcan la misma calificación el resto de las parcelas incluidas en la misma unidad de ejecución delimitada, habiéndose desarrollado para ello la urbanización correspondiente.
2. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación elegido para la unidad de ejecución.
3. Que previamente a la solicitud de la licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento a través de las correspondientes Actas de Cesión las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al sector o unidad de ejecución libres de cargas, gravámenes y ocupantes, y que hayan sido debidamente inscritas registralmente.



Artículo 1.4.6 Cesiones obligatorias y gratuitas

1. A los efectos del cumplimiento de la tercera de las condiciones enunciadas en el artículo anterior, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están obligados a la cesión obligatoria y gratuita libre de cargas y gravámenes, del suelo destinado a los sistemas locales incluidos en su ámbito, debidamente urbanizado excepto en el caso de los sistemas locales equipamentales; del 15% del aprovechamiento tipo así como del suelo donde se ha de ubicar, debidamente urbanizado; del suelo correspondiente a los sistemas generales que se hayan incluido dentro del propio sector.
2. También están obligados a costear la urbanización según el sistema de actuación señalado por el Plan, a conservar la misma hasta su recepción expresa por el Ayuntamiento como mínimo, y hasta un máximo optativo desde tal recepción si el Ayuntamiento así lo estipula en el trámite de recepción, a través de la correspondiente Entidad colaboradora de Conservación.
3. Asimismo, están obligados a la edificación dentro de los plazos marcados por el Programa de Actuación del Plan General y subsidiariamente dentro de los señalados por el propio Plan de Etapas del Plan Parcial del sector, siempre que éstos no contradigan aquéllos. Por último, están obligados al mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones privadas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo 1.4.7 Régimen transitorio del Suelo Urbanizable en tanto no se produzca su desarrollo

1. Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General a los sectores de suelo urbanizable no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.
2. Hasta que se produzcan las circunstancias anteriores no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los usos provisionales autorizables en aplicación de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
3. Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 1.4.8 Incumplimiento de plazos

El incumplimiento de los plazos señalados por el Plan General, y en concreto por la Programación integrada en él, posibilitará el cambio de sistema de gestión. Además, al no cumplir con los deberes del planeamiento tampoco se adquieren los derechos otorgados por este plan.



Capítulo 1.5 ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Artículo 1.5.1 Objeto y regulación de los ámbitos

El Plan General define una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general del Plan en función de su clasificación y calificación, responde a las determinaciones establecidas para cada ámbito en particular en su ficha correspondiente.

Tras un proceso de equidistribución de cargas y derechos, el ámbito dará lugar a la obtención de espacios libres y parcelas dotacionales, así como parcelas privadas en las que se repartirá la edificabilidad lucrativa del ámbito, y en algunos casos, viales u otros elementos de carácter público.

Artículo 1.5.2 Clases de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo los siguientes tipos de ámbitos:

- En suelo urbano:
 - Áreas, que deberán desarrollar su ordenación pormenorizada mediante Plan Especial.
 - Unidades de Ejecución, cuando se incluye ordenación pormenorizada que se puede considerar definitiva, es decir, que se puede desarrollar sin necesidad de Plan Especial.
- En suelo urbanizable:
 - Sectores, que deberán desarrollar su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial.
 - Suelo Urbanizable No Sectorizado, para el que deberá redactar un Plan de Sectorización para convertirlo en Sector, tras lo que será de aplicación lo regulado en estas normas, y en la propia Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, para los Sectores.
- En suelo no urbanizable:
 - Ámbitos de desarrollo de Planes Especiales.

Artículo 1.5.3 Áreas en suelo urbano

Son ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado, tanto por la urbanización como por la edificación, para los que el Plan General puede proponer una ordenación pormenorizada, que en la mayoría de los casos resultará indicativa, pero en principio, se propone la remisión de su ordenación pormenorizada a Plan Especial.

Artículo 1.5.4 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

La unidad de ejecución es la unidad mínima en la que se dividirá el área para su posterior gestión. Se podrá delimitar áreas de unidad de ejecución única con la inclusión de la ordenación pormenorizada, de modo que contengan la definición suficiente para que sea considerada definitiva, no indicativa. Esto supone que no resulta necesario un posterior Plan Especial para el desarrollo de su ordenación



pormenorizada. Sin embargo, podrá modificarse tal ordenación pormenorizada mediante un Plan Especial, puesto que ésta no es vinculante, sino definitiva; es decir, se podrá modificar los aspectos no estructurales ni vinculantes, según determinación expresa en su ficha, mediante Plan Especial, sin necesidad de tramitar una Modificación del Planeamiento General.

Artículo 1.5.5 Sectores de Suelo Urbanizable

1. Son ámbitos delimitados en el suelo urbanizable a los efectos de su ordenación y gestión para los que el PGOU propone la remisión de su ordenación pormenorizada a Plan Parcial.
2. Su ordenación pormenorizada se contiene con carácter indicativo, especificando el carácter vinculante sólo de aquellas determinaciones incluidas en la Ficha de ámbito que así deban considerarse.

Artículo 1.5.6 Determinaciones Generales de los ámbitos

1. La asignación de uso global se recoge en los planos de Calificación Global, así como en las Fichas de ámbito. Le será de aplicación lo dispuesto en las Normas Generales y en las Normas Particulares del uso correspondiente.
2. En los planos de Calificación pormenorizada se les puede asignar uso característico y Ordenanza de Edificación y Usos. Por norma general, la ordenanza pormenorizada será indicativa, pero en los casos en que se trate de ordenación definitiva, es decir, que se pueda desarrollar la ordenación propuesta sin necesidad de tramitar planeamiento de desarrollo posterior, se indicará en su Ficha de ámbito correspondiente. Los aspectos pormenorizados que el plan haya decidido hacer vinculantes serán recogidos en la Ficha de ámbito con indicación expresa de su carácter vinculante.
3. La clasificación de suelo correspondiente a cada uno de los ámbitos se especifica en los planos de Clasificación, así como en las Fichas de ámbito.
4. Los ámbitos se delimitan y caracterizan resumidamente en los planos de gestión urbanística y calificación pormenorizada que remite para su interpretación a las Fichas de cada uno de ellos.

Para cada uno de los ámbitos antes clasificados, se señalan los siguientes aspectos:

- a) **Instrumentos de desarrollo**, Planes Parciales en suelo urbanizable, y Planes Especiales en suelo urbano y no urbanizable.
- b) **Selección del sistema de actuación** entre: concertación, para los ámbitos autónomos y de dominio e iniciativa privada, en los que es esperable un sector privado capaz; de cooperación, en aquellos cuya rentabilidad se reparte entre la economía privada y el interés público o donde se producen dudas sustantivas sobre la rentabilidad privada esperable o sobre su real capacidad de gestión; y de expropiación en los que por dominio público de los terrenos, por falta de rentabilidad o para llevar a cabo políticas urbanísticas es precisa la intervención pública directa.



TÍTULO. 2 SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1 Definición y calificación del suelo no urbanizable

1. Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos cuya transformación urbanística es improcedente, los inadecuados para el desarrollo urbanístico, los que no se consideran idóneos para servir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos y los no clasificados como urbanizable y urbano, atendiendo a los criterios enunciados en los artículos 13 y 14 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. Se consideran usos rurales aquellos propios o admitidos en suelo no urbanizable. Comprenden usos exclusivos de esta clase de suelo o cualquier otro uso que sea admisible en suelo no urbanizable, conforme a la clasificación siguiente:
 - Usos de protección ambiental
 - Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable
 - Usos relacionados con la explotación de recursos primarios
 - Comunicaciones e Infraestructuras en suelo no urbanizable
 - Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable
3. En el suelo no urbanizable, el Plan General distingue las siguientes categorías de suelo:
 - Especial Protección.....(EP)
 - Mejora Ambiental Natural.....(MA-N)
 - Mejora Ambiental Antropizado.....(MA-A)
 - Forestal.....(F)
 - Forestal. Monte Ralo.....(F-MR)
 - Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico.....(AVE)
 - Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición.....(PRT)
 - Pastos Montanos.....(PM)
 - Protección de Aguas Superficiales.....(PAS)
4. Se aplican además a las calificaciones anteriores los siguientes condicionantes superpuestos:
 - De riesgos naturales y cambio climático
 - De distancias al dominio público e infraestructuras
 - De infraestructura verde
 - De protección paisajística
5. Se incluyen también en el suelo no urbanizable los sistemas generales adscritos al mismo por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico. Dentro de la red dotacional que constituyen, se diferencian los siguientes tres grandes grupos:
 - Equipamientos comunitarios
 - Infraestructuras
 - Zonas verdes
 - Comunicaciones y Transportes



Artículo 2.1.2 Autorización de usos en suelo no urbanizable

1. Para que un uso pueda ser autorizado directamente por la calificación global de este PGOU en una determinada zona se requiere:
 - a) Que se cite como autorizado en la regulación de dicha zona.
 - b) Que haya obtenido la declaración de interés público en caso necesario.
 - c) Que cumpla las condiciones genéricas de protección establecidas en el “ANEXO II a las Normas de aplicación: Ordenación del Medio Físico” de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), así como las contenidas en los planes territoriales parciales.
 - d) Que cumpla los requisitos fijados por los planes y normativa sectorial cuando sea aplicable.
 - e) Que incluya las medidas y cautelas correctoras impuestas por la evaluación de impacto ambiental en los casos en los que estos sean exigibles.
 - f) Que cumpla las limitaciones y condiciones adicionales impuestas a las áreas de condicionantes superpuestos cuando el suelo esté afectado por alguno de los mismos.
2. Requieren declaración de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, o para el caso concreto, declaración de interés público por resolución de la Diputación Foral de Álava, según lo establecido en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los edificios, construcciones e instalaciones destinados a los siguientes usos:
 - o Equipamientos propios del suelo no urbanizable
 - o Núcleos zoológicos propios de suelo no urbanizable considerados de interés público
 - o Suministro de carburantes
 - o Líneas de tendido aéreo distintas de los Sistemas Generales
 - o Líneas subterráneas distintas de los Sistemas Generales
 - o Instalaciones técnicas tipo B distintas de los Sistemas Generales
 - o Otros equipamientos comunitarios
 - o Cualquier otro edificio o instalación de interés público que, por su naturaleza y características, precise establecerse en el medio rural.

Artículo 2.1.3 Instrumentos de planeamiento en suelo no urbanizable

Para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan en el suelo no urbanizable podrán redactarse Planes Especiales en las condiciones que a continuación se especifican:

- a) Podrán desarrollarse Planes Especiales para el desarrollo de sistemas generales adscritos al suelo no urbanizable, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de este Plan respecto a este suelo.



- b)** Los distintos tipos de suelo no urbanizable son susceptibles de verse desarrollados mediante Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su específica protección. Los Planes Especiales no podrán alterar en ningún caso los usos prioritarios asignados por este Plan, si bien podrán regular las condiciones de los usos admisibles que se autorizan por el mismo.
- c)** Podrán redactarse Planes Especiales para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía o para la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural y de sus vías de comunicación, incorporando un estudio técnico en el que se detallarán las características de la actividad, la descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad y justificando el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:
- Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano.
 - Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.
 - Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.



Capítulo 2.2 DEFINICIÓN DE LOS USOS RURALES

Artículo 2.2.1 Definición de usos del suelo no urbanizable

Los usos en suelo no urbanizable son los siguientes:

1. Usos de protección Ambiental:
Conservación y Mejora Ambiental.
2. Usos de ocio y esparcimiento en suelo no urbanizable.
 - 2.a) Recreo extensivo
 - 2.b) Recreo intensivo
 - 2.b.1) Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo
 - 2.b.2) Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo
 - 2.b.3) Huertos de ocio
 - 2.c) Actividades cinegéticas y piscícolas
1. Usos relacionados con la explotación de recursos primarios.
 - 3.a) Agricultura
 - 3.a.1) Prácticas agrícolas
 - 3.a.2) Construcciones para agricultura
 - 3.b) Invernaderos y viveros
 - 3.c) Ganadería
 - 3.c.1) Prácticas ganaderas extensivas
 - 3.c.2) Construcciones para ganadería
 - 3.d) Actividad forestal
 - 3.d.1) Prácticas forestales
 - 3.d.2) Construcciones forestales complementarias
 - 3.e) Industrias agrarias
 - 3.f) Actividades extractivas
2. Comunicaciones e Infraestructuras en suelo no urbanizable.
 - 4.a) Vías de comunicaciones y transporte
 - 4.b) Líneas de tendido aéreo
 - 4.c) Líneas subterráneas
 - 4.d) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A
 - 4.e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B
 - 4.f) Escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos
3. Otros usos edificatorios en suelo no urbanizable.
 - 5.a) Edificios de utilidad pública e interés social
 - 5.b) Instalaciones peligrosas
 - 5.c) Residencial aislado vinculado a explotación agraria
 - 5.d) Vivienda aislada en suelo no urbanizable



Artículo 2.2.2 Uso de Protección ambiental

Comprende la Conservación, la Mejora Ambiental y las Actividades científico-culturales destinadas a facilitar el estudio y la investigación del medio, que no impliquen construcciones.

La conservación entendida como el mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

La Mejora Ambiental hace referencia a los tratamientos capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.). Por lo tanto, se incluyen en este apartado actividades forestales encaminadas a la protección, no así a la producción.

Artículo 2.2.3 Uso de Ocio y esparcimiento

a) Recreo extensivo.

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. Incluye recorridos a caballo o en bici, carreras de montaña, pruebas extreme, o la práctica de escalada incluyendo la apertura y fijación de vías, y práctica de deportes de navegación aérea como ala delta o parapente, incluso el deporte vinculado al medio acuático. Son usos complementarios del recreo extensivo los senderos, vías verdes y otras vías blandas de uso preferentemente peatonal.

b) Recreo intensivo.

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, pequeños puntos de recogida de residuos o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso las instalaciones deportivas al aire libre, las instalaciones científicas o culturales que impliquen la construcción de edificios de cierta envergadura, los huertos de ocio, huertos urbanos, los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizada o por libre.

Se ha subdividido de la siguiente manera:

2b.1) Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo:

Comprenden las áreas recreativas de titularidad pública y abiertas con pequeñas infraestructuras de carácter permanente que facilitan la estancia, como mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, puntos de



recogida de residuos, pequeños aparcamientos, etc.

2b.2) Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo:

Engloba usos tales como el alojamiento, el equipamiento destinado a ocio y esparcimiento, o incluso los núcleos zoológicos definidos en la legislación sectorial como tales cuya actividad principal justifique la necesidad de ubicación en suelo rural.

Entre tales usos se encuentran los campamentos turísticos, las colonias de vacaciones, los refugios de montaña, los campos de golf, las instalaciones de hípica, los circuitos para vehículos a motor, los centros de interpretación del medio natural y cultural, etc.

Se incluyen a su vez los usos complementarios de los usos principales descritos, como servicios, comedores, almacenes, instalaciones de autoabastecimiento energético que utilicen fuentes de energía renovable, etc.

No se incluyen en este grupo los agroturismos ni tampoco los usos hosteleros de bares y restaurantes cuando tienen la condición de uso principal.

2b.3) Huertos de ocio:

Son complejos hortícolas divididos en parcelas de pequeña dimensión y con una serie de infraestructuras comunes, incluidos los usos complementarios y edificios auxiliares al servicio exclusivamente de los usuarios de los huertos.

c) Actividades cinegéticas y piscícolas.

Práctica de la caza y la pesca reglamentada. En este uso se excluye todo tipo de edificaciones.

Artículo 2.2.4 Usos de Explotación de recursos primarios

a) Agricultura.

Actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, etc.), junto con las obras de infraestructura rural necesarias para la mejora de la agricultura en general.

En este uso se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos), las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios; producción, secado, extracción y clasificación de productos agrarios y primera transformación de los productos necesaria para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, la degustación y venta al por menor de productos de la propia explotación y las actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.), así como las obras e instalaciones necesarias al regadío.

En cualquier caso, la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que se sirve o de las explotaciones en caso de productores asociados. Con el fin de establecer limitaciones específicas en base a la categoría de suelo, se diferencian entre

3.a.1) Prácticas agrícolas:

Preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas



culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como las infraestructuras de aporte de agua y pequeñas construcciones necesarias para el almacenamiento y conservación de útiles y aperos de labranza.

3.a.2) Construcciones para agricultura y actividades complementarias:

Naves, pabellones y otras construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrarias. Comprende:

- Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas.
- Playas de recogida de productos agrícolas.
- Infraestructuras de riego
- Otras dirigidas a finalidades similares.

También incluye actividades complementarias de la actividad principal agraria realizadas en la propia explotación como:

- Primera transformación de productos agrarios de la propia explotación.
- Degustación y venta al por menor de productos de la propia explotación.
- Talleres artesanales de productos típicos del país.
- Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.)
- Instalaciones de autoabastecimiento energético que utilicen fuentes de energía renovable, siempre en cumplimiento de las condiciones particulares para instalaciones fotovoltaicas en Suelo No Urbanizable.

No se incluye como actividad complementaria la vivienda agraria ni agroturismo; tampoco las actividades del párrafo anterior que se desarrollen al margen de la actividad principal, en cuyo caso se regulan en los usos de ocio y esparcimiento u otros.

b) Invernaderos y viveros.

Instalaciones permanentes, accesibles y con cerramiento artificial transparente para el forzado o protección de cultivos agrícolas intensivos (hortícola, ornamentales, cultivo de setas, etc.), en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos.

Puede tratarse de naves aisladas, o de un conjunto de naves unidas una a continuación de otra, formando batería. Pueden permanecer fijos sobre el terreno o bien ser móviles. Además de las prácticas ligadas al uso de agricultura en general, se asocian las de semilleros, umbráculos, multiplicaciones, sistemas de fertirrigación, etc., propias de esta actividad.

Con el fin de establecer limitaciones específicas en base a la categoría de suelo, se diferencian entre

- Invernaderos de sistema de cultivo con suelo. Podrán incluir alguna de sus fases (la de vivero, por ejemplo) sin suelo, pero no todo su proceso; la superficie



ocupada por cultivo sin suelo no será superior al 20% de la superficie total del invernadero.

- Invernaderos de sistema de cultivo sin suelo (hidroponía).

c) Ganadería.

Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo, la trashumancia y la cría de ganado con destino a la producción de alimentos (carne, leche, huevos, etc.), lana, piel u otros productos.

Se incluyen construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en el caso del uso agrario, pudiéndose realizar mejoras de pastos en base a la realización controlada de desbroces y aplicación de productos fitosanitarios, siembras directas y abonados. Muy excepcionalmente podrán realizarse actividades que impliquen remoción de tierras.

Como ganadería se entienden a su vez lo que el PTS Agroforestal denomina actividades ganaderas especiales, entre las que se encuentran los colmenares, las explotaciones ganaderas alternativas, las granjas cinegéticas y las piscifactorías.

Con el fin de establecer limitaciones específicas para determinadas categorías de ordenación, se diferencia entre

3c.1) Prácticas ganaderas extensivas.

El pastoreo y la trashumancia, que no requieren construcciones excepto:

- o Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en zonas de pasto del ganado y relacionados con la actividad de pastoreo trashumante o transterminante).
- o Abrevaderos en el medio natural (sencillas construcciones para facilitar el acceso al agua y/o piensos y forrajes complementarios en los terrenos donde pasta el ganado).

3c.2) Construcciones para ganadería.

Naves, pabellones o instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo (estabulación esporádica o temporal).

Las construcciones ganaderas comprenden:

- o Establos.
- o Salas de ordeño y locales para conservación de leche.
- o Estercoleros y depósitos de purines.
- o Almacenamiento y conservación de útiles y productos.
- o Silos de piensos y forrajes.
- o Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas,



baños antiparasitarios y embarcaderos).

- Instalaciones de autoabastecimiento energético que utilicen fuentes de energía renovable, siempre en cumplimiento de las condiciones particulares para instalaciones fotovoltaicas en Suelo No Urbanizable.
- Otro tipo de instalaciones tales como las piscifactorías, en el caso de actividades ganaderas especiales tales como la acuicultura.

También incluye actividades complementarias de la actividad principal ganadera realizadas en la propia explotación u otras actividades asimilables como:

- Las señaladas como actividades complementarias para la agricultura que también lo sean para la ganadería.
- Granjas cinegéticas y otras explotaciones de ganado que no tienen la consideración de explotaciones agrarias.
- Apicultura, etc.

No se incluyen en este uso las explotaciones ganaderas con estabulación permanente de carácter intensivo que se regulan en este plan, en concordancia con las Directrices de Ordenación Territorial, como industrias agrarias.

Tampoco se consideran explotación ganadera la actividad básica de autoconsumo, según se define sectorialmente.

d) Actividad forestal.

Plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente productor. Se consideran incluidas en el uso todas las actividades que tienen por objeto la mejora o aprovechamiento de terrenos forestales, así como las instalaciones necesarias para el manejo de las masas y las construcciones ligadas a la explotación forestal en condiciones equivalentes a las establecidas para los usos relacionados con la agricultura, como las instalaciones forestales de primera transformación.

Se estima conveniente que el aprovechamiento forestal modifique sustancialmente sus patrones, reduciendo el predominio de las especies de crecimiento rápido y favoreciendo la combinación con espacios con especies autóctonas con mejores capacidades de prestación de servicios ambientales.

Con el fin de regular este uso de manera específica para cada una de las categorías que lo admite, se subdivide en:

3d.1) Prácticas forestales

Plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente productor, incluidos los elementos o infraestructuras imprescindibles para su aprovechamiento, como:

- La red de saca (pistas, etc...)
- Instalaciones de vigilancia contra incendios
- Áreas y fajas cortafuegos



3d.2) Construcciones para actividades forestales.

No necesariamente deben ubicarse dentro de la masa forestal, pero sí en suelo no urbanizable por resultar incompatibles con suelo industrial, como:

- Naves para almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos.
- Parques o depósitos de apilado de madera y pequeños aserraderos de superficie menor de 2.000 m². Estos aserraderos pueden incluir actividades complementarias como instalaciones energéticas de autoabastecimiento que utilicen fuentes de energía renovable, siempre en cumplimiento de las condiciones particulares para instalaciones fotovoltaicas en Suelo No Urbanizable.

e) Industrias agrarias.

Construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación. Incluye industrias forestales, en las mismas condiciones que las agroalimentarias.

Incluyen tanto construcciones estrictamente destinadas a producción o transformación que por motivos funcionales, de incompatibilidad con los usos del suelo urbano industrial, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria, como construcciones abiertas al público en las que se vincula la producción y transformación de los productos agrarios con las visitas, venta y difusión de productos agrarios que, por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal u otros, deban implantarse en suelo rural y no estén ligadas directamente a una explotación agraria. Entre ellas se encuentran:

- Instalaciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente, tal y como las define la legislación sectorial vigente (Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, así como cualquier actualización o disposición que lo modifique).
- Industrias agroalimentarias.
- Industrias forestales de primera transformación como aserraderos mayores de 2.000 m², deshidratadoras u otros.
- Serán admisibles como uso complementario las instalaciones de autoabastecimiento energético que utilicen fuentes de energía renovable, siempre en cumplimiento de las condiciones particulares para instalaciones fotovoltaicas en Suelo No Urbanizable.

f) Actividades extractivas.

1. Son Actividades extractivas aquéllas encaminadas a la extracción de los recursos geológicos: minas, canteras, graveras, salinas, explotaciones por dragado, pozos, así como auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y el primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos



geológicos.

2. Cuando la actividad precise para su efectividad productora, de una inmediata y primera actividad transformadora, se incluye esta última dentro del uso principal correspondiente.
3. Se consideran como usos auxiliares las pequeñas oficinas para la gestión y administración del proceso productivo o extractivo, los aparcamientos y vestuarios de los trabajadores, el almacén de servicio y el almacén de medios de producción y mantenimiento de la actividad productora, instalaciones de autoabastecimiento energético que utilicen fuentes de energía renovable, siempre en cumplimiento de las condiciones particulares para instalaciones fotovoltaicas en Suelo No Urbanizable, así como cualquier otro uso preciso para el correcto desenvolvimiento del principal.

Artículo 2.2.5 Usos de Comunicaciones e Infraestructuras

a) Vías de comunicaciones y transporte.

Autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles, etc., junto con sus instalaciones complementarias, como estaciones de ferrocarril y estaciones de servicio. Asimismo, esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico, como pudieran ser las vías ciclistas.

Las estaciones 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.

b) Líneas de tendido aéreo.

Redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

c) Líneas subterráneas.

Redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados: agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas, así como las instalaciones complementarias.

d) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A.

Instalaciones tales como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre (más de 50 vehículos), embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, depósitos de abastecimiento y plantas depuradoras de superficie superior a 100 m²; plantas de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico.

e) Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

Instalaciones tales como: torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio,



televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto; plantas potabilizadoras, depósitos de abastecimiento y plantas depuradoras de superficie inferior a 100 m². Se incluyen aparcamientos de pequeña dimensión (menos de 50 vehículos) y puntos limpios o garbigunes, así como aerogeneradores y otras instalaciones de energías renovables (hidroeléctrica, fotovoltaica, geotermia y similares). Las plantas fotovoltaicas se autorizarán únicamente en las condiciones particulares establecidas en este documento.

f) Escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos.

Lugares destinados al tratamiento de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales, los rellenos de rocas y tierras provenientes de obra civil (depósitos de sobrantes), escombreras.

Artículo 2.2.6 Usos edificatorios

a) Edificios de utilidad pública e interés social.

Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

Cabe incluir en este apartado aquellos núcleos zoológicos definidos en la legislación sectorial como tales, cuya actividad principal tenga una finalidad científica o de protección ambiental y se justifique la necesidad de su ubicación en suelo rural, como pudieran ser los centros para el estudio y/o la recuperación de la fauna autóctona.

b) Instalaciones peligrosas.

Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

c) Residencial aislado vinculado a explotación agraria.

Edificios constituidos por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligada a una explotación agropecuaria para residencia de la persona agricultora.

Se trata de un uso prohibido para todas las categorías. Únicamente se tolerarán las viviendas ya existentes legalmente establecidas antes de la aprobación definitiva de este Plan General.

d) Vivienda aislada en suelo no urbanizable.

Se trata de construcción de vivienda aislada de nueva planta en suelo no urbanizable, no vinculada a explotación agraria.

Se trata de un uso prohibido para todas las categorías. Únicamente se tolerarán las viviendas ya existentes legalmente establecidas antes de la aprobación definitiva de este Plan General.

Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas las caravanas, mobilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de



camping, según la definición contenida en el Decreto 178/1989 de modificación del Decreto 41/1981, sobre ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma de Euskadi, derogado por el Decreto 41/1981.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 2.3 DEFINICIÓN DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.3.1 Definición de las zonas rurales

Sólo aparecen en suelo no urbanizable, y corresponden a los objetivos y determinaciones de la ordenación territorial y sectorial. La categorización de las zonas rurales se realiza tomando en cuenta no sólo la situación actual, sino también la vocación de uso del suelo y su evolución deseable hacia una mayor calidad ambiental. Por ello las zonas con mayor protección reciben una delimitación extensa, evitando la coexistencia en su interior o aledaños de otras zonas con mayor tolerancia de usos y actividades que pudieran afectar a los valores que, en cada caso, se pretende proteger.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Son las que se definen en los siguientes artículos.

Artículo 2.3.2 Zona de especial protección (EP)

Son aquellas zonas a las que el PGOU otorga mayor nivel de protección. Incluye los bosques autóctonos bien conservados, los tramos fluviales en buen estado, las zonas húmedas interiores, los hábitats naturales singulares, amenazados o con interés científico especial, las áreas que alberguen poblaciones animales o vegetales singulares, endémicas o amenazadas, los paisajes rurales agrestes de extraordinaria belleza y valor cultural, los lugares de interés geológico y en general las correspondientes a esta categoría de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

Esta categoría está integrada por:

- a) Los espacios naturales protegidos regulados por la normativa de protección y conservación de la naturaleza, de modo que la inclusión de un paraje en ese catálogo conlleva su inclusión automática en esta categoría, sin necesidad de tramitar ninguna modificación del planeamiento.

Los espacios protegidos regulados pueden ser parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, o lugares incluidos en la Red Europea Natura 2000: lugares de importancia comunitaria LIC, zonas especiales de conservación ZEC, zonas de especial protección para las aves ZEPA o humedales RAMSAR.

Se excluyen de esta categoría las correspondientes zonas periféricas de protección, que se regulan como un condicionante superpuesto.

Entre los espacios incluidos en esta categoría cabe destacar la ZEC y ZEPA Humedal de Salburua, la ZEC Río Zadorra, la ZEC Montes Altos de Vitoria y la ZEC discontinua Robledales Isla de la Llanada Alavesa.



- b) Los suelos incluidos en la delimitación de los planes de gestión aprobados de especies de flora y fauna catalogadas.

En el humedal de Salburua y a lo largo del cauce del río Zadorra se distribuye el visón europeo (*Mustela lutreola*) en peligro de extinción. También a lo largo del Zadorra se ha confirmado la presencia de nutria (*Lutra lutra*). En núcleos dispersos en todo el término municipal y en sus cursos fluviales principales se distribuye el zapador común (*Riparia riparia*), como exponente de las aves protegidas. Por último, el cacho o pez zaparda (*Squalius pyrenaicus*) se distribuye en el Zadorra, aguas abajo del puente de Yurre, en Lakua.

Buena parte de estos terrenos son ya espacios protegidos, al coincidir con el ZEC del río Zadorra. No obstante, existen algunos enclaves puntuales, dispersos por el término, ajenos o colindantes con éstos.

- c) Los hábitats de interés comunitario prioritario

Se recogen en el PGOU entre otros los hábitats de Interés Comunitario Prioritario localizados en el término municipal definidos en la Directiva 92/43/CEE del consejo del 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Se han incluido dentro de esta categoría, además, los suelos de la subcategoría *Pastos montanos* - roquedos de la supracategoría *Monte* del PTS Agroforestal. Se trata de zonas ganaderas de altura situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos, compuestas por grandes paredones rocosos, con resaltes casi verticales.

Artículo 2.3.3 Zona de mejora ambiental en estado natural (MA-N)

Categoría resultante de la subdivisión de la categoría de suelo de Mejora Ambiental procedente de las DOT y del PTS Agroforestal, se corresponde con zonas así delimitadas en el PGOU por estar ubicadas en el interior o junto a zonas de mayor valor en las que se considera beneficioso su evolución a mayores grados de calidad. Es el caso de bosques degradados, zonas de matorral o suelos marginales junto a zonas de especial protección o dentro de las mismas. Es la categoría clave para la transformación del suelo no urbanizable, su mejora ambiental y transformación paisajística.

Se incluyen también en esta categoría las superficies que han perdido las funcionalidades para la actividad agraria o forestal por haber sido ocupadas por especies invasoras de flora alóctona.

Artículo 2.3.4 Zona de mejora ambiental antropizada (MA-A)

Categoría también resultante de la subdivisión de la categoría de suelo de Mejora Ambiental procedente de las DOT y del PTS Agroforestal, incluye las zonas cuya degradación procede de un proceso de antropización. Son zonas así delimitadas en el PGOU por corresponderse con



escombreras, canteras, graveras e instalaciones abandonadas, frecuentemente con suelos potencialmente contaminados, pero ésta no es una calificación, sino un condicionante superpuesto que se regula como tal.

Aunque se considera, al igual que la categoría de suelo anterior, beneficiosa su evolución a mayores grados de calidad, se antepone la ocupación de tales suelos para usos edificatorios frente a otros suelos de mayor valor natural, agrícola o forestal.

Artículo 2.3.5 Zona forestal (F)

Terrenos de monte no incluidos en categorías anteriores así delimitados por el PGOU porque su vocación de uso es forestal. Conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), no se incluyen las actuales masas forestales situadas en zona baja y de campiña que constituyen elementos integrantes de ésta y son susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos.

Artículo 2.3.6 Zona de forestal - monte ralo (F-MR)

Aquellas zonas de monte no arbolado, con matorral, arbolado ralo o degradado no incluidos en categorías anteriores cuya vocación de uso es de silvopastoreo y forestal conforme a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Artículo 2.3.7 Zona agroganadera de alto valor estratégico (AVE)

Comprende los terrenos de cultivo no incluidos en categorías anteriores que son protegidos por su mayor capacidad agrológica en particular la zona agroganadera de alto valor estratégico recogida en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Artículo 2.3.8 Zona agroganadera paisaje rural de transición (PRT)

Agrupar zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la de alto valor estratégico, con mayores pendientes, o de áreas de campiña cubiertas de prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas agroganaderas de alto valor estratégico o con amplias zonas forestales, cuya vocación tiende en cualquiera de estos dos sentidos.

Artículo 2.3.9 Zona de pastos montanos (PM)

Se trata de zonas ganaderas de altura situadas en las zonas cacuminales de los macizos montañosos, consistentes en céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intenso aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. Se corresponde con la subcategoría *Pastos montanos* de la supracategoría *Monte* del PTS Agroforestal.



Artículo 2.3.10 Zona de protección de aguas superficiales (PAS)

Comprende las captaciones y los terrenos de las márgenes de ríos y arroyos definidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los de Ríos y Arroyos de la CAPV entre la línea de deslinde del dominio público hidráulico (cauce) y la general de retiro mínimo de la edificación según las distancias establecidas en el apartado F.1 de la normativa del mencionado plan territorial sectorial.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 2.4 DEFINICIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Artículo 2.4.1 Definición de Condicionantes Superpuestos

Se recoge a continuación un esquema de la totalidad de condicionantes superpuestos que han sido considerados en este PGOU.

- De riesgos naturales y cambio climático:
 - o Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
 - Vulnerabilidad alta de acuíferos
 - Vulnerabilidad muy alta de acuíferos
 - o Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos
 - o Áreas inundables
 - Retorno de 10 años
 - Retorno de 100 años
 - Retorno de 500 años
 - Zona de flujo preferente
 - o Suelos Potencialmente contaminados
 - o Riesgo de incendios
 - Riesgo de incendio muy alto
 - Riesgo de incendio alto
 - Riesgo de incendio bajo
- De distancias al dominio público e infraestructuras
 - o Zona de policía de ríos y arroyos
 - o Afecciones militares
 - Zona de seguridad lejana
 - Zona de seguridad próxima
 - o Afecciones viarias
 - o Afecciones ferroviarias
 - o Afecciones de infraestructuras de abastecimiento
 - Áreas de captación-zonas sensibles
 - Zonas de salvaguarda
 - Perímetros de protección de aguas minerales termales
 - o Límite máximo de desarrollo posible del Plan Director del Aeropuerto de Vitoria
 - o Servidumbres aeronáuticas del desarrollo previsible, según Plan Director del Aeropuerto de Vitoria
 - Servidumbres radioeléctricas
 - Vulneraciones del terreno
 - Obstáculo más alto dentro de cada área de aproximación
 - Servidumbres de operaciones
 - Vulneraciones del terreno
 - Obstáculo más alto dentro de cada área de aproximación
 - Servidumbres de operaciones PAPI
 - Vulneraciones del terreno



- Huella de ruido
 - Huella de ruido nocturna 50 dB
 - Huella de ruido diurna 60 dB
- Protección de Aves ante Tendidos Eléctricos
- De infraestructura verde:
 - Espacios protegidos por sus valores ambientales
 - Corredores Ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales
 - Montes de utilidad pública
 - Red Fluvial
 - El Anillo Verde
 - Sistema General de Anillo Verde
 - Condicionante 1 del Anillo Verde
 - Condicionante 2 del Anillo Verde
- De protección paisajística
 - Catálogo de Paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV
 - Hitos paisajísticos
 - Espacios de interés naturalístico
 - Cuencas visuales
 - Paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava
 - Catálogo del paisaje del Área Funcional de Álava Central
 - Áreas de especial interés paisajístico
 - Protección visual de núcleos de alto valor y fragilidad
 - Otros condicionantes paisajísticos
 - Protección del paisaje de los pueblos
 - Otros hitos paisajísticos
 - Caminos y rutas culturales y paisajísticas
 - Vía verde del ferrocarril vasco-navarro
 - Ruta del vino y el pescado
 - Senda del pastoreo
 - Camino real de las postas
 - Camino de Santiago
 - Ruta de la piedra

Artículo 2.4.2 Condicionantes Superpuestos de riesgos naturales y cambio climático

- **Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos:** Áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de los recursos, conforme a la definición de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), y el “mapa de vulnerabilidad de acuíferos” del Gobierno Vasco, en especial las zonas de recarga de los acuíferos subterráneos por el alto riesgo de contaminación.
Dentro de este condicionante superpuesto, se han diferenciado las zonas de **Vulnerabilidad alta de acuíferos** de las zonas con **Vulnerabilidad muy alta de acuíferos**.



- **Áreas con riesgo de erosión u otros riesgos geológicos:** son aquellas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos. Son áreas sometidas a una amplia gama de riesgos, tanto por materiales geológicos (aguas reactivas, suelos expansivos, ...) como por procesos (deslizamientos, colapsos, erosión, ...), conforme establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).
- **Áreas inundables:** Son los suelos con riesgo de inundación, definidos por las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
Dentro de este condicionante superpuesto, se han diferenciado las áreas susceptibles de sufrir inundaciones con periodos de **10 años de retorno**, de **100 años de retorno** y de **500 años de retorno**, así como la **zona de flujo preferente**.
- **Suelos potencialmente contaminados:** Aun no tratándose de un riesgo natural en sí, se han incluido en este grupo porque constituyen un riesgo para la salud y para el ecosistema. Se han grafiado los suelos inventariados por el Gobierno Vasco como potencialmente contaminados.
- **Áreas con riesgo por cambio climático:** Zonas que el planeamiento territorial delimite debido a riesgos como los asociados a tormentas, los riesgos de incendios por sequías prolongadas, los riesgos por estrés térmico, etc., según establecen las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).
Para Vitoria-Gasteiz, el mayor riesgo detectado, y por lo tanto considerado en este apartado, es el **riesgo de incendios**.
Dentro de este condicionante superpuesto, se han diferenciado las zonas de **riesgo de incendio muy alto** de las de **riesgo de incendio alto** y, finalmente, **riesgo de incendio bajo**.

Artículo 2.4.3 Condicionantes Superpuestos de distancias al dominio público e infraestructuras

Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial. Tales distancias han sido establecidas mediante este condicionante superpuesto sobre plano.

Los condicionantes superpuestos de distancias al dominio público e infraestructuras, no son más que el reflejo de las normativas sectoriales supramunicipales que habrán de cumplirse adicionalmente a lo que el propio plan pueda regular. Se trata de infraestructuras tales como carreteras, caminos rurales, ferrocarril o aeropuerto, así como ríos, arroyos y embalses, o incluso puntos de captación de agua para abastecimiento de la población.

En Vitoria-Gasteiz se da la particularidad de la existencia de la base militar de Araka, por lo que se han incluido además, en este apartado, las afecciones militares derivadas de la misma.

Otro condicionante superpuesto que tiene relación con las infraestructuras, pero que por su carácter diferenciado con respecto a los anteriores merece un apartado independiente, es el



de las **zonas de riesgo para las aves por tendidos eléctricos**. Se trata de una condición que afecta únicamente a los tendidos eléctricos, y delimita las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración local de especies de aves amenazadas con el fin de reducir los riesgos de electrocución y colisión para la avifauna.

Artículo 2.4.4 Condicionantes Superpuestos de infraestructura verde

- **Espacios naturales protegidos.** Está integrada por los árboles singulares, Red Natura 2000, los humedales RAMSAR, así como sus zonas periféricas de protección, conforme a lo señalado en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), Planes de gestión de flora y fauna amenazada u otros ámbitos delimitados por cualquier figura de protección ambiental.
- **Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.** Se incluyen dentro de este condicionante tanto los corredores ecológicos como aquellos espacios naturales de relevancia que sin contar con una figura de protección deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Forman parte de la infraestructura verde de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), por su importancia como conectores ecológicos entre espacios protegidos.
- **Montes de utilidad pública.** Son los así delimitados por la administración sectorial competente.
- **Red fluvial.** Se ha incluido como condicionante superpuesto de infraestructura verde el resto de red fluvial que no haya sido incorporado ya dentro de apartados anteriores, como pudieran ser los cauces principales que constituyen la trama azul que conforma parte de la infraestructura verde grafiada para la CAPV.
- **El Anillo Verde.** Son los suelos que integran actualmente el Anillo Verde de Vitoria-Gasteiz, así como aquellos suelos que presentan vocación de ser incorporados al mismo en un futuro.

Dentro de este condicionante superpuesto, se han diferenciado el **Sistema General de Anillo Verde**, que son suelos de titularidad pública que forman parte del Anillo Verde actual, el **Condicionante 1 del Anillo Verde**, que son aquellos suelos que, independientemente de que su titularidad sea pública o privada, cuentan actualmente con gestión pública, y el **Condicionante 2 del Anillo Verde**, cuya vocación es la de reforzar el Anillo Verde actual, protegiéndolo de ciertas actividades y construcciones, y pudiendo servir para futuras ampliaciones del Anillo Verde.

Artículo 2.4.5 Condicionantes Superpuestos de protección paisajística

Engloba tres condicionantes superpuestos, todos ellos con el fin de proteger paisajes; naturales por un lado, delimitando aquellos paisajes recogidos en los Catálogos de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV y la DFA; contruidos por otro, marcando por un lado los caminos y rutas culturales y paisajísticas, y delimitando, por otro, un perímetro de protección paisajística en torno a los pueblos.

En este último condicionante se aúnan dos objetivos, el de proteger el paisaje y la identidad de



los pueblos, y el de favorecer la instauración de la estrategia agroalimentaria que pueda fomentar el autoabastecimiento a nivel municipal y el consumo de producto km0.

Se describen a continuación los elementos en que se desglosa el condicionante superpuesto de protección paisajística:

- **Catálogo de Paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV.** Se han incluido los **Hitos paisajísticos**, los **Espacios de interés naturalístico**, las **Cuencas visuales** y los **Paisajes singulares y sobresalientes del Territorio Histórico de Álava** que recoge este catálogo.
- **Catálogo del paisaje del Área Funcional de Álava Central.** Se han recogido las **Áreas de especial interés paisajístico** y la **Protección visual de núcleos de alto valor y fragilidad** de este documento.
- **Otros condicionantes paisajísticos.** Independientemente de los catálogos existentes, se ha establecido como **Protección del paisaje de los pueblos**, un perímetro de protección de 300 metros en torno a los mismos, en el que se establece cierto control sobre las edificaciones que se puedan instalar, con el fin de garantizar la protección de los pueblos; tanto su identidad, como su valor patrimonial y paisajístico. Se han marcado a su vez **Otros hitos paisajísticos**, con el fin de proteger la visibilidad de aquellos elementos de los pueblos que puedan constituir un hito paisajístico, aunque no hayan sido incluidos en el Catálogo de Paisajes singulares y sobresalientes de la CAPV.
- **Caminos y rutas culturales y paisajísticas.** Se han incluido, para su protección, grandes caminos y rutas como la **Vía verde del ferrocarril vasco-navarro**, la **Ruta del vino y el pescado**, la **Senda del pastoreo**, el **Camino real de las postas**, el **Camino de Santiago** y la **Ruta de la piedra**.



Capítulo 2.5 REGULACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. REGULACIÓN DE USOS. ASPECTOS GENERALES

Artículo 2.5.1 Mecanismos de regulación de usos

Los usos definidos en este artículo se regulan mediante los mecanismos establecidos en las Directrices de Ordenación del Territorio, que consisten en la regulación de los usos del suelo y actividades existentes o potenciales que deban ser propiciados o simplemente admitidos en cada categoría de ordenación.

- a) Se consideran propiciados los usos que puedan influir positivamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada.
- b) Se consideran admisibles los que no influyan negativamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada, pudiendo estar condicionados de forma que su desarrollo no hipoteque el uso global propiciado, así como las características de la zona.
- c) Los usos no incluidos entre los propiciados y admisibles integran los denominados usos prohibidos, independientemente de que se señalen de forma específica, por considerar que afectarían negativamente a las características ambientales de la zona impidiendo el cumplimiento del objetivo perseguido.

Artículo 2.5.2 Matriz de usos en las zonas de SNU

Los usos autorizados en cada zona son los indicados en la matriz siguiente y resto de artículos de este capítulo.

Leyenda de la Matriz de usos:

1: Uso característico

2: Uso compatible

2a: Uso compatible sujeto a PEAS

3: Uso prohibido

3a: Uso no deseable, se admite excepcionalmente con PEAS

3*: Uso prohibido con excepciones:

Se podrán instalar invernaderos y viveros hidropónicos (sistema de cultivo sin suelo) en la categoría de suelo Mejora Ambiental Antropizado.

Se podrán admitir actividades forestales ligadas a frondosas y coníferas de crecimiento medio y largo en la categoría de suelo Pastos Montanos

PROTECCIÓN AMBIENTAL	EP	MA-N	MA-A	F	F-MR	AVE	PRT	PM	PAS
1) Conservación y mejora ambiental (sin construcción).	1	1	1	2	2	2	2	1	1
OCIO y ESPARCIMIENTO	EP	MA-N	MA-A	F	F-MR	AVE	PRT	PM	PAS
2a) Recreo extensivo (sin construcción).	2	2	2	2	2	2	2	2	2
2b1) Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.	3	2	2	2a	2a	3a	2a	2a	2
2b2) Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.	3	3	2	3a	2a	3	2a	3a	3
2b3) Huertos de ocio	3	3	3	3a	2a	2a	2a	3a	3a
2c) Actividades cinegéticas y piscícolas.	2	2	2	2	2	2a	2	2	2
EXPLOTACIÓN de RECURSOS PRIMARIOS	EP	MA-N	MA-A	F	F-MR	AVE	PRT	PM	PAS
3a1) Prácticas agrícolas.	3	3	3	2a	2a	1	1	3	2
3a2) Construcciones para agricultura.	3	3	3	3	3	2	2	3	3
3b) Invernaderos y viveros	3	3	3*	3	3	2a	2a	3	3
3c1) Prácticas ganaderas extensivas.	2	2	2	2	2	1	1	1	2
3c2) Construcciones para ganadería.	3	3	3	3a	3a	2	2	3a	3
3d1) Prácticas forestales.	3a	3a	3a	1	1	3	2a	3*	2
3d2) Construcciones forestales complementarias.	3	3	3	2a	2a	3	3	3	3
3e) Industrias agrarias.	3	3	2	3	3	3	2a	3	3
3f) Actividades extractivas.	3	3a	3a	3a	3a	3	3a	3	3
COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS	EP	MA-N	MA-A	F	F-MR	AVE	PRT	PM	PAS
4a) Vías de comunicaciones y transporte.	3	3a	2	2a	2a	3a	2a	2a	2
4b) Líneas de tendido aéreo.	3a	3a	2	3a	2a	2a	2a	3a	2
4c) Líneas subterráneas.	3a	3a	2	2a	2a	2a	2a	3a	2
4d) Instalaciones técnicas tipo A.	3	3	3	3a	2a	3a	2a	3	3a
4e) Instalaciones técnicas tipo B.	3	3a	2	3a	2a	3	2a	3a	2
4f) Escombreras y espacios para el tratamiento de RS.	3	3	2	2a	3	3	3a	3	3
OTROS USOS EDIFICATORIOS	EP	MA-N	MA-A	F	F-MR	AVE	PRT	PM	PAS
5a) Edificios de utilidad pública e interés social.	3a	3a	2	2a	2a	3a	2a	3	3
5b) Instalaciones peligrosas.	3	3	3	3	3	3	2a	3	3



Sección 2ª. CONDICIONES DE USO PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.3 Usos en zonas de Especial protección

- a. Criterio General: limitar la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.

Cualquier actividad en los espacios incluidos en alguna de las figuras específicas de protección que establece el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, deberán atenerse a sus determinaciones, así como a lo dispuesto en el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión.

Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectarlo de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a evaluación ambiental.

- b. Actividades Propiciadas: se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.
- c. Actividades Admisibles: El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad del recreo extensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería extensiva y el uso forestal de protección.

No son deseados, pero podrán admitirse en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, usos tales como las prácticas forestales de producción, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas y los edificios de utilidad pública e interés social.

- d. Actividades Prohibidas: se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, construcciones ganaderas y forestales, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A y B, las escombreras y depósitos de residuos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de utilidad pública e interés social.

Artículo 2.5.4 Usos en zonas de Mejora ambiental – Espacios de carácter natural (MA-N)

- a. Criterio General: hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más favorables.
- b. Actividades Propiciadas: la regeneración del ecosistema, así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.
- c. Actividades Admisibles: se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad de la adaptación y uso de áreas de recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas y las prácticas ganaderas extensivas.



Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, las prácticas forestales, las actividades extractivas, las vías de comunicaciones y transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de utilidad pública e interés social.

Se tendrán en consideración las siguientes condiciones a los usos admitidos:

- El uso de mejora ambiental deberá concretarse en un Plan Técnico de Intervención en que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona, los agentes causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos, el tratamiento integral del resto de usos, etc.
 - Como uso ganadero, únicamente se permite el pastoreo extensivo autorizado por la Administración Agroforestal, sin permitirse ningún tipo de construcción ni actuación de manejo de pastizales.
 - Las únicas actividades ligadas al uso forestal que se permiten son la recogida de leña y la eventual instalación de nuevas masas forestales y labores para su mantenimiento y aprovechamiento.
- d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, los huertos de ocio, la agricultura, invernaderos y viveros, construcciones ganaderas y forestales, industrias agrarias, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de utilidad pública e interés social.

Artículo 2.5.5 Usos en zonas de Mejora ambiental - espacios antropizados

- a. Criterio General: hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más favorables.
- b. Actividades Propiciadas: la regeneración del ecosistema, así como su conservación, y las actividades científico-culturales que conduzcan a ellas.
- c. Actividades Admisibles: se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad de la adaptación y uso de áreas de recreo intensivo, las construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, invernaderos y viveros totalmente hidropónicos, las prácticas ganaderas extensivas, las prácticas forestales, las industrias agrarias, las vías de comunicaciones y transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos y los edificios de utilidad pública e interés social.

Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, las actividades extractivas.

Se tendrán en consideración las siguientes condiciones a los usos admitidos:

- El uso de mejora ambiental deberá concretarse en un Plan Técnico de Intervención en que se fijen los objetivos a conseguir en cada zona, los agentes



causantes del deterioro actual y la manera de corregirlos, el tratamiento integral del resto de usos, etc.

- Como uso ganadero, únicamente se permite el pastoreo extensivo autorizado por la Administración Agroforestal, sin permitirse ningún tipo de construcción ni actuación de manejo de pastizales.
 - Las únicas actividades ligadas al uso forestal que se permiten son la recogida de leña y la eventual instalación de nuevas masas forestales y labores para su mantenimiento y aprovechamiento.
- d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, los huertos de ocio, la agricultura, los invernaderos y viveros no hidropónicos, las construcciones ganaderas y forestales, industrias agrarias, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios salvo los edificios de utilidad pública e interés social.

Artículo 2.5.6 Usos en zonas de Forestal

- a. Criterio General: garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que no comprometan este criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. Su regulación está definida en gran medida por lo señalado en el PTS Agroforestal.
- b. Actividades Propiciadas: el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.
- c. Actividades Admisibles: se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental, el recreo extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad de la adaptación y uso de áreas de recreo intensivo, las prácticas agrícolas, las prácticas ganaderas extensivas, las construcciones forestales complementarias, las vías de comunicaciones y transporte, las líneas subterráneas, las escombreras y depósitos de residuos sólidos y los edificios de utilidad pública e interés social.

Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, las construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, los huertos de ocio, las construcciones para ganadería, las actividades extractivas, las líneas de tendido aéreo y las instalaciones técnicas no lineales tipo A y B.

- d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las construcciones para la agricultura, los invernaderos y viveros, las industrias agrarias y las instalaciones y las instalaciones peligrosas.

Artículo 2.5.7 Usos en zonas de Forestal – monte ralo

- a. Criterio General: garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que



no comprometan este criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales. Su regulación está definida en gran medida por lo señalado en el PTS Agroforestal.

- b. Actividades Propiciadas: el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.
- c. Actividades Admisibles: se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental, el recreo extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad del recreo intensivo, las prácticas agrícolas, las prácticas ganaderas extensivas, las construcciones forestales complementarias, las vías de comunicaciones y transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas no lineales de tipo A y B y los edificios de utilidad pública e interés social.

Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, las construcciones para ganadería y las actividades extractivas.

- d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las construcciones para la agricultura, los invernaderos y viveros, las industrias agrarias, las escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos y las instalaciones peligrosas.

Artículo 2.5.8 Usos en zonas de Agroganadera y campiña – alto valor estratégico

- a. Criterio General: el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas.
- b. Actividades Propiciadas: las prácticas agrícolas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad o de la calidad de la explotación agrícola, y las prácticas ganaderas extensivas.
- c. Actividades Admisibles: se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad de los huertos de ocio, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos y viveros, las construcciones para la agricultura y la ganadería, las líneas de tendido aéreo y las líneas subterráneas.

Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, la adaptación y uso de áreas de recreo intensivo, las vías de comunicaciones y transporte, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A y los edificios de utilidad pública e interés social.



- d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y espacios para el tratamiento de los residuos sólidos de residuos sólidos urbanos y las instalaciones peligrosas.

Artículo 2.5.9 Usos en zonas de Agroganadera y campiña – paisaje rural de transición

- a. Criterio General: el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios.
- b. Actividades Propiciadas: las prácticas agrícolas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad o de la calidad de la explotación agrícola, y las prácticas ganaderas extensivas.
- c. Actividades Admisibles: se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad de los huertos de ocio, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos y viveros, las construcciones para la agricultura y la ganadería, las líneas de tendido aéreo y las líneas subterráneas.

Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, la adaptación y uso de áreas de recreo intensivo, las vías de comunicaciones y transporte, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A y los edificios de utilidad pública e interés social.

- d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos de residuos sólidos urbanos y las instalaciones peligrosas.

Artículo 2.5.10 Usos en zonas de Pastos montanos

- a. Criterio General: la voluntad de conservación de estas zonas no está exclusivamente ligada al aprovechamiento ganadero en tanto que actividad económica. Al contrario, dichos pastos montanos constituyen entornos extremadamente valiosos desde un punto de vista ambiental, paisajístico y cultural, por lo que el criterio principal de ordenación de tales zonas debe ir orientado a asegurar el mantenimiento sostenible de la actividad pastoril como mecanismo más efectivo de protección de estas áreas.
- b. Actividades Propiciadas: la conservación, la mejora ambiental y la ganadería extensiva.
- c. Actividades Admisibles: se admite sin limitaciones el recreo extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad de usos tales como la adaptación y uso de áreas de recreo intensivo y vías de comunicaciones y transporte.



Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, las construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, los huertos de ocio, las construcciones para ganadería, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

- d. Actividades Prohibidas: las actividades incompatibles con el criterio general y, en concreto, las de agricultura, invernaderos y viveros, industrias agrarias, actividades extractivas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las escombreras y depósitos de residuos y todos los usos edificatorios.

Artículo 2.5.11 Usos en zonas de Protección de aguas superficiales

- a. Criterio General: favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.
- b. Actividades Propiciadas: las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.
- c. Actividades Admisibles: se admite sin limitaciones el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo y la regulación sectorial establecerán la admisibilidad de usos tales como el recreo extensivo, la adaptación y uso de áreas de recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, las prácticas agrícolas, las prácticas ganaderas extensivas, las prácticas forestales, las vías de comunicación y transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de utilidad pública e interés social.

Son no deseables, pero podrán admitirse, en las mismas condiciones que los usos anteriormente mencionados, los huertos de ocio y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.

- d. Actividades Prohibidas: Con criterio general, y tal y como señala el PTS de Ríos y Arroyos, se prohíbe cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras de utilidad pública e interés social, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

Concretamente, se prohíben las construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo, las construcciones agrarias, ganaderas y forestales, los invernaderos y viveros, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos y los usos edificatorios tales como edificios de utilidad pública e interés social o instalaciones peligrosas.



Sección 3ª. RÉGIMEN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS EN SNU

Artículo 2.5.12 Mecanismo de aplicación de los condicionantes superpuestos

Tal y como establecen las DOT, se delimitan las áreas afectadas por los condicionantes superpuestos y se establecen los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza a la finalidad protectora del condicionante superpuesto en cuestión.

Es decir, en aquellos suelos que se encuentren afectados por alguno de los condicionantes superpuestos indicados en este documento, a los usos admisibles según el capítulo anterior se le aplicarán las condiciones establecidas en el presente capítulo, que podrán derivar en la admisibilidad del propio uso, en sus parámetros edificatorios, en la imposición de condiciones estéticas, etc.

Del mismo modo, las actividades que quieran implantarse en suelos afectados por algún condicionante superpuesto podrán conllevar una tramitación de solicitud de licencia más compleja, puesto que pudiera resultar necesario añadir justificaciones complementarias a la memoria del proyecto o incluir documentación adicional.

Artículo 2.5.13 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Vulnerabilidad de Acuíferos

Las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos son áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos.

1. Criterio de actuación

El criterio general será el de evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo y a extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Cuando razones de fuerza mayor exijan la localización de este tipo de actividades, se exigirá la garantía de su inocuidad para las aguas subterráneas.

Para las actividades susceptibles de desarrollarse en estas zonas y que puedan suponer un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas vulnerables y establecerá las determinaciones necesarias de acuerdo con el criterio general para este condicionante.

2. Condiciones sobre los usos

Se prohíben las escombreras y espacios para el tratamiento de residuos sólidos, por tratarse de actividades potencialmente emisoras de contaminantes al suelo.

3. Condiciones adicionales

Los usos autorizables en una zona de vulnerabilidad de acuíferos estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos.

Los proyectos y actividades que se desarrollen en estos ámbitos deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:



- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco y Orden de 8 de abril de 2008 de ampliación) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.
- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos y ríos hipogeos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias.
- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
- Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
- Los restos de tala no deben ser arrojados en el interior de simas y cuevas, ni tapar cavidades naturales.
- Se tomarán medidas para el mantenimiento de la cubierta forestal y para evitar procesos erosivos especialmente en las zonas kársticas; se tendrá especial cuidado con la construcción de pistas forestales, cuya conveniencia deberá ser adecuadamente evaluada.
- En el caso de descubrimiento de cavernas naturales en el transcurso de cualquier obra constructiva, pública o privada, se paralizará el desarrollo de la misma hasta la elaboración de un estudio específico y la adopción de medidas de protección precisas.
- Previamente al desarrollo de actividades concretas en cavidades, se realizarán catas que permitan la adopción de medidas protectoras.

Además, se deberá presentar justificación expresa de la inocuidad a aguas subterráneas, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

Artículo 2.5.14 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Riesgo Geológico

Las áreas erosionables son aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

1. Criterio de actuación

Como criterio general, se velará por el mantenimiento de la cubierta arbórea o por su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

No obstante, si fueran admisibles actividades susceptibles de generar una intensificación de las pérdidas de suelo o dificultar la corrección de los procesos, el planeamiento de desarrollo deberá establecer las determinaciones necesarias.

Los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificación



de que no resulta afectado por el riesgo geológico existente, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales necesarias.

2. Condiciones sobre los usos

Si el riesgo geológico es específicamente de erosión, quedan prohibidos los usos constructivos, salvo que se incluya en los proyectos de obras los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosión del suelo.

Quedan a su vez prohibidos usos de acampada o cualquier otro uso que lleve ligada la pernoctación de personas.

3. Condiciones adicionales

Para los usos autorizables en una zona afectada por riesgos geológicos, los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del cumplimiento de las siguientes medidas:

- Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos e hídricos, para ello se limitarán al máximo el uso extensivo del fuego, los desbroces extensivos y los movimientos de tierra y se incentivará la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas, cortas por bosquetes o aclareos sucesivos, sobre la corta a hecho. La realización de estos trabajos, tal y como establece la normativa sectorial de aplicación, requerirá el correspondiente permiso de la Administración competente, a través del cual se darán las instrucciones precisas que aseguren el mantenimiento de la estructura del suelo y las menores pérdidas posibles de este recurso.
- Se promoverá la reforestación de las zonas desarboladas en áreas erosionables y de los roturos, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo. En estas zonas se favorecerá la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento.
- Se mantendrá con criterio protector-restaurador la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la actualidad, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en esas zonas.
- Se evitarán en la medida de lo posible los usos de Infraestructuras y usos edificatorios, incluidas las construcciones e infraestructuras ligadas a los usos agroforestales.

Las actuaciones en estas zonas requerirán de la elaboración de Planes de Gestión Hidrológico-Forestal.

Otras medidas que se deberán tener en cuenta en zonas afectadas por riesgos geológicos:

- Es conveniente en las zonas con riesgo de erosión desarrollar una planificación orientada a un tratamiento integral de los usos, y con el fin de establecer las medidas a adoptar en caso de potenciar unos usos en detrimento de otros actualmente existentes.
- En las zonas con una erosión potencial superior a 50 Tm/ha/año se mantendrá con criterio protector-restaurador la cubierta arbórea y arbustiva cuando ésta exista en la



actualidad, y se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en esas zonas.

- Las decisiones que con carácter excepcional supongan una corta a hecho o un cambio a un uso desarbolado en las Áreas Erosionables, serán tomadas en cada caso concreto por la Administración Forestal competente. Estas decisiones deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.

Artículo 2.5.15 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Riego de Inundabilidad

Son los suelos con riesgo de inundación, señalados como zonas de flujo preferente de ríos y arroyos y zonas susceptibles de sufrir inundaciones con periodos de retorno de 10, 100 y 500 años.

1. Criterio de actuación

Se garantizará la libre circulación del agua evitando la interrupción y el cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevendrán los daños a instalaciones, infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas, de acuerdo con lo establecido en los planes hidrológicos y el Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos.

2. Condiciones sobre los usos

Dentro de la zona de flujo preferente y la avenida de 100 años queda prohibido cualquier tipo de uso constructivo, nuevas edificaciones y áreas de acampada, aparcamiento de vehículos y modificación de la capacidad de desagüe en los términos del artículo. E.2.3 y 4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

3. Condiciones adicionales

Los usos autorizables en una zona determinada estarán sujetos a las condiciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y los Planes hidrológicos.

En áreas dentro de la avenida de 100 a 500 años se permiten usos edificatorios preexistentes adoptando medidas correctoras contra el riesgo de inundación. Los nuevos usos edificatorios se situarán a cota no inundable para avenida de 500 años en los términos del artículo. E.2.5 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Artículo 2.5.16 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Cambio Climático

Se incluyen en este grupo los riesgos asociados a tormentas, los riesgos de incendios por sequías prolongadas en áreas forestales homogéneas y los riesgos por estrés térmico y en particular por fenómenos de islas de calor en zonas urbanas.

Para Vitoria-Gasteiz, los mayores riesgos pasan por el aumento de las temperaturas extremas en verano y el riesgo de sequía por una disminución muy sustancial de las precipitaciones en verano. Este riesgo se ha incorporado en forma de Condicionante superpuesto por riesgo de incendio forestal.

En los suelos afectados por tal condicionante, serán de aplicación las condiciones que se describen a continuación a los usos permitidos en la categoría de suelo correspondiente.



1. Criterio de actuación

Mejorar la gestión forestal en las zonas afectadas por alto riesgo de incendios, con el fin de minimizar la probabilidad de incendios y los consecuentes daños.

2. Condiciones sobre los usos

No se prohíbe ningún uso específicamente.

3. Condiciones adicionales

Para cada parcela sujeta a un riesgo específico en la que se autoricen nuevos usos constructivos, los proyectos que los desarrollen deberán contener en su memoria justificativa detalle del modo en que dicho riesgo se evita.

Artículo 2.5.17 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Distancias al Dominio Público e Infraestructuras

Los usos constructivos guardarán las distancias al dominio público y a las infraestructuras establecidas en la normativa sectorial.

Sin carácter limitativo, se transcriben a continuación las distancias más habituales.

a) Respecto a las **carreteras**:

- a.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 42 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- a.2 De los cierres: 8 m. desde la arista exterior de la explanación.

b) Respecto a los **caminos rurales**:

- b.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 17 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
- b.2 De los cierres: 1,5 m. desde la arista exterior de la explanación que podrá reducirse a 0,5m si no supera el cierre los 150cm de altura ni lleva obras de fábrica.

c) Respecto al **ferrocarril**:

- c.1 De las edificaciones: las establecidas en el artículo 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (50m de la arista exterior de la explanación), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 14 de esta misma ley, en suelo clasificado como urbano consolidado.

d) Respecto a los **ríos, arroyos y embalses** se estará a lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos. Los usos constructivos respetarán respecto a la línea de cauce público estos retiros:

- d.1 50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluyente $C > 100\text{Km}^2$ (tramos de niveles III, IV, V y VI).
- d.2 30 m. para los arroyos con cuenca afluyente $10 < C < 100\text{Km}^2$ (tramos de niveles I y II).
- d.3 15 m. para los arroyos con cuenca afluyente $1 < C < 10\text{Km}^2$ (tramos de nivel 0).
- d.4 Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor de 1 Km^2 (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en el Real Decreto 1/2001, de 20 de



julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Por otra parte, el término municipal se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz. Se representan en plano las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz que afectan al municipio, las cuales determinan las alturas (respecto del 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, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc., ..), así como el gálibo viario o vía férrea.

Finalmente, se delimitan gráficamente las zonas de seguridad de la base militar de Araka, para que se dé cumplimiento a la regulación que sobre tales zonas aplica la Subsección A (Instalaciones del grupo primero) del Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero (BOE núm. 89 de 14 de abril de 1978), dictado, a su vez, en desarrollo de la Ley 8/1975 de 12 de marzo que regula las zonas de interés para la Defensa Nacional (BOE núm. 63 de 14 de marzo de 1975).

Artículo 2.5.18 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Protección de Aves ante Tendidos Eléctricos

Mediante este condicionante superpuesto, se identifican las Zonas de Protección, en aplicación del Real Decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en tendidos eléctricos.

Se delimitan mediante este condicionante superpuesto las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración local de aquellas especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, o en catálogos autonómicos, cuando dichas áreas no están ya comprendidas en los territorios designados como Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) o en ámbitos de aplicación de planes de recuperación y conservación para las especies de aves incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas o en los catálogos autonómicos.

1. Criterio de actuación

Serán de aplicación las medidas para la salvaguarda contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas aéreas de alta tensión reguladas mediante el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

2. Condiciones sobre los usos

No se prohíbe ningún uso específicamente.

3. Condiciones adicionales

La adecuación de los tendidos eléctricos existentes, así como la instalación de nuevos tendidos eléctricos en las zonas afectadas por este condicionante, deberán contar con la autorización del órgano competente.



Artículo 2.5.19 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde - espacios protegidos por sus valores ambientales

Este condicionante incluye los espacios de mayor importancia natural del municipio, entre los que se encuentran los parques naturales, biotopos protegidos, árboles singulares, Red Natura 2000, y cuantos otros espacios declarados en la actualidad y aquellos otros que se declaren en el futuro, así como sus zonas periféricas de protección, en base al texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril.

La Red Natura 2000, establecida a partir de las directrices de la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la componen los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), que deben ser designados posteriormente como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Se incluyen también dentro de este Condicionante Superpuesto los Humedales de Importancia Internacional catalogados en el marco del Convenio Ramsar. Se incluyen también las áreas con Planes de Gestión de Flora y Fauna Amenazada y los Hábitats de Interés Comunitario prioritarios, definidos según la Directiva 92/43/CEE.

Por otro lado, de acuerdo con la disposición transitoria de la Ley 3/98 de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, las áreas listadas en las DOT como Áreas de Interés Naturalístico son consideradas como Áreas Ambientalmente Sensibles.

1. Criterio de actuación

El criterio de uso a aplicar es el mantenimiento de la situación preexistente y, en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, mantener dicho aprovechamiento, asegurando la renovación y la conservación de los valores ecológicos del recurso utilizado. En consecuencia, las actuaciones encaminadas a la conservación y la mejora de los valores ambientales de estas zonas se consideran prioritarias.

2. Condiciones sobre los usos

Para aquellos espacios protegidos que estén sujetos a regulación ambiental específica (PORN, PRUG, ZEC o figuras similares) de carácter supramunicipal, los criterios a aplicar y su regulación de usos serán los establecidos por sus respectivas figuras de protección.

3. Condiciones adicionales

La nueva implantación de usos que supongan una ocupación irreversible de suelo únicamente se considera compatible con el objetivo de estas áreas tras la oportuna evaluación de los efectos e implicaciones medioambientales a través de la aplicación de los procedimientos de evaluación ambiental que resulten de aplicación según la normativa vigente, y se justifique adecuadamente por razones imperiosas de utilidad pública e interés social de primer orden.

En el caso de hábitats no arbolados e incluidos en la Directiva 92/43/CEE, se procurará el mantenimiento, tanto cualitativo como cuantitativo, de los usos y actividades tradicionales que han dado lugar a la excepcionalidad de las zonas incluidas en la Red Natura 2000.

Se mantendrán las masas arboladas actualmente presentes, caracterizadas por la presencia en grandes extensiones de bosque autóctono. El tratamiento de dichas masas se realizará por medio de cortas por bosquetes, entresacas o aclareo sucesivo, según el método más adecuado para conseguir la regeneración de la especie en cuestión. Se estudiará la posibilidad de crear



líneas de financiación específica para los trabajos silvícolas de cuidado de masas naturales incluidas en estas zonas.

Deben evitarse prácticas forestales agresivas que repercutan en los valores naturalísticos que albergan estos espacios. La apertura de vías de saca y pistas forestales en las áreas de interés naturalístico será especialmente cuidadosa con el medio, examinándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa autorización de la Administración Competente. Únicamente se construirán nuevas áreas recreativas en las cercanías de caminos o vías de comunicación ya existentes, siempre y cuando se encuentren planificadas desde un Plan Especial, Plan Rector de Uso y Gestión u otros y/o se justifiquen necesarias para el desarrollo rural o potenciación del entorno en cuestión.

Artículo 2.5.20 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde - corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales

El condicionante superpuesto de Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales lo constituye la red de corredores ecológicos definida por las DOT, así como sus posibles actualizaciones o los que pudieran añadir los PTP o los planes urbanísticos, cada uno en su escala. También se incluyen dentro de este condicionante aquellos espacios naturales de relevancia que, sin contar con una figura de protección, deben tener un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son espacios que forman parte de la infraestructura verde de la CAPV.

La cartografía del condicionante superpuesto de Corredores Ecológicos se basa en la propuesta de “Red de Corredores Ecológicos de la CAPV” de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco; sin embargo, de esta propuesta se ha diferenciado el Anillo Verde, con el fin de posibilitar una regulación diferenciada del mismo, así como otros espacios de interés municipal desde el punto de vista de la conectividad ecológica.

Se incluyen espacios de interés natural multifuncionales tales como las áreas incluidas en el Catálogo de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV (coincidentes con las Áreas de Interés Naturalístico definidas en las DOT); las Áreas Importantes para la Conservación de las Aves y la Biodiversidad (IBA) inventariadas por SEO/Bird Life; el Catálogo Abierto de Espacios Naturales Relevantes de la CAPV, coincidente con las Áreas de Interés Naturalístico de las DOT; los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) no prioritarios según la Directiva 92/43/CEE; la Zona de Protección para la Alimentación (ZPA) de Aves Necrófagas, según el Real Decreto 1632/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula la alimentación de determinadas especies de fauna silvestre con subproductos animales no destinados a consumo humano, y el Plan Conjunto de Gestión de las aves necrófagas de interés comunitario de la Comunidad Autónoma del País Vasco, suscrito por la Administración General del País Vasco y las Diputaciones Forales de Álava-Araba, Bizkaia y Gipuzkoa; los humedales definidos en el PTS de Zonas Húmedas y la red fluvial definida en el PTS de Ríos y Arroyos; los enclaves naturales singulares definidos por el PTP del Área Funcional de Álava Central; la propuesta de ampliación de la ZEC de los Montes Altos de Vitoria, el Cerro de Júndiz y otras Áreas de Valor Natural.

1. Criterio de actuación

Cualquier uso previsto en ellos deberá supeditarse a los objetivos de la infraestructura verde y al objetivo primordial de la conectividad ecológica entre los espacios protegidos por sus valores ambientales.



Se propiciará en los corredores ecológicos el uso de Mejora Ambiental y en general, aquellos que conlleven una tendencia positiva en la progresión ecológica del medio.

2. Condiciones sobre los usos

Las actividades admisibles serán cualesquiera que permitan los objetivos citados, con preferencia por aquellas actividades que los favorezcan.

3. Condiciones adicionales

Los usos autorizables en una zona determinada y los proyectos y actividades que se desarrollen deberán contener en su memoria justificativa de la no afección negativa a la conectividad ecológica.

Entre los aspectos a tener en cuenta destacan los siguientes:

- Se velará por la preservación de la vegetación de setos, ribazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos, especialmente en aquellas actuaciones que pudieran suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre.
- Se procurará salvaguardar los corredores ecológicos de acciones urbanizadoras y edificatorias que alteren significativamente su estado actual y características físico-biológicas, así como de nuevas infraestructuras de tipo lineal, incluidos los caminos rurales y pistas.
- Cualquier uso constructivo que se ubique en un corredor ecológico deberá controlar especialmente la potencial contaminación acústica, de las aguas, etc., que pueda tener efectos negativos sobre la fauna.
- Se incentivará la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de la combinación de especies arbóreas y arbustivas, para conformar en ellos el ambiente más nemoral posible.
- En las zonas afectadas por corredores ecológicos se favorecerá el trasiego de la fauna silvestre, restaurando y manteniendo las zonas húmedas o encharcadas y sustituyendo los cierres de tipo cinético por otros más permeables.
- Se procurará que las labores silvícolas en estas zonas se realicen fuera de la época de celo y cría de los grandes mamíferos, de determinadas aves y, de manera particular, de las especies animales catalogadas como amenazadas en el País Vasco.
- En aquellos corredores ecológicos actualmente afectados por barreras infraestructurales, se realizará un estudio que diagnostique la prioridad y formas de actuación, de cara a mejorar la permeabilidad de los mismos.

Artículo 2.5.21 Condicionante superpuesto de Montes de utilidad pública (MUP)

Los Montes de Utilidad Pública se definen en la Ley 43/2003 de Montes, y su regulación y gestión se realiza a través de dicha Ley y de la Norma Foral de Montes.

1. Criterio de actuación

En estos montes debe tenderse a la estabilidad de la masa forestal, mediante la aplicación de métodos silvícolas que persigan el control de la erosión, el riesgo de incendio, los daños por nieve, vendavales, inundaciones y riadas, y otros riesgos para las características protectoras



del monte.

Además, y de acuerdo con la legislación de aplicación, los montes que sean catalogados por su contribución a la conservación de la diversidad biológica deben garantizar el mantenimiento en un estado de conservación favorable o, en su caso, la restauración de los valores que motivaron su declaración.

Los montes declarados de utilidad pública se inscriben en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, registro público de carácter administrativo cuya gestión se realiza a nivel foral. Estos MUP se incluyen entre los montes de dominio público o demaniales.

2. Condiciones sobre los usos

En los M.U.P. la admisibilidad inicial de los usos se registrará por la Categoría de Ordenación que le corresponda, pero cualquier afectación requiere - conforme establecen las Normas Forales y la Ley de Montes – un informe vinculante de la Administración Forestal.

Los usos autorizables en un zona determinada estarán sujetos además a lo establecido en la Norma Foral de Montes nº 11/2007, de 26 de marzo.

3. Condiciones adicionales

Los Montes de Utilidad Pública integran Catálogos en constante estado de revisión y renovación.

Por otro lado, la Ley de Montes 43/2003 incorpora los Planes de Ordenación de Recursos Forestales (PORF) como instrumento de desarrollo de la actividad forestal, instrumentos de aplicación paralela al PTS Agroforestal y cuyo contenido es obligatorio y ejecutivo en las materias de dicha Ley respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales.

Artículo 2.5.22 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde - Anillo Verde

El Condicionante superpuesto del Anillo Verde forma parte del condicionante superpuesto de Infraestructura Verde del municipio; se ha diferenciado con respecto al resto de suelos de valor natural e interés multifuncional porque cuenta con entidad suficiente para constituir un condicionante independiente, que se subdivide a su vez en dos grados, con el fin de posibilitar una regulación diferenciada.

- Grado 1: lo componen los suelos que tiene cierta función pública. Se trata de suelos que cuentan con gestión pública o tienen vocación para ello, aun pudiendo ser de propiedad privada.
- Grado 2: se diferencia del anterior porque no cuenta con gestión pública, y por lo tanto no cumple con la misma función pública.

1. Criterio de actuación

La infraestructura verde ayuda a mantener los valiosos servicios que prestan los ecosistemas. Las actuaciones que se den en suelos afectados por este condicionante, deberán ir en la línea de los objetivos principales de la infraestructura verde. Tales objetivos son los siguientes:

- Adaptación al cambio climático.
Mediante medidas como la prevención de inundaciones y reducción de sus riesgos, regulación de escorrentías, incremento de recarga de agua de los acuíferos, regulación



térmica y disminución de islas urbanas de calor, o la creación de redes ecológicas.

- Mitigación del cambio climático.
Mediante el incremento del efecto sumidero, el incremento de infraestructuras de transporte público y movilidad sostenible (paseos, bicarriles...) con la consecuente reducción de emisiones de carbono, la generación de fuentes de energía renovables integrados en las edificaciones o la reducción del consumo de energía por la atemperación climática por parte del arbolado, fachadas verdes, edificación bioclimática, etc.
- Mejora de la biodiversidad.
Manteniendo, protegiendo y mejorando los hábitats naturales, la vida silvestre y la biodiversidad e incrementando la biocapacidad.
- Mejora de la calidad ambiental.
Mejorando la calidad del aire y del agua, así como la fertilidad del suelo agrícola, controlando la erosión del suelo y reduciendo los niveles de ruido.
- Mejora de la salud y el bienestar.
Mejorando los valores estéticos, la agricultura urbana y la producción de alimentos de proximidad, incrementando los recursos para deporte, ocio, contemplación y bienestar espiritual y generando nuevos recursos para la formación y educación, así como recursos comunitarios que activen la implicación de la ciudadanía.

○ **Criterio complementario para Anillo Verde - Grado 1:**

Complementariamente a estos criterios generales, existen otros criterios complementarios que se deberán tener en cuenta para la implantación de usos y construcciones en suelos afectados por el Grado 1 del condicionante superpuesto del Anillo Verde:

- Cualquier uso previsto deberá supeditarse al objetivo de la preservación de la conectividad ecológica entre los espacios protegidos por sus valores ambientales.
- Cualquier uso edificatorio deberá tener un carácter divulgativo, para dar respuesta a la función social que le corresponde, aun siendo un uso privado.

2. Condiciones sobre los usos

Los usos admisibles se establecen de manera diferenciada dependiendo del grado en que se encuentren los suelos en los que se pretende ubicar un uso y/o una edificación.

- Anillo Verde - Grado 1

En estos suelos se posibilitarán usos como el de Recreo Intensivo, tanto de Pequeñas áreas de recreo en el medio natural como de Equipamientos propios del suelo no urbanizable relacionados con el ocio en categorías de suelos en los que no se posibilita por norma general como, por ejemplo, en Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico (AVE), siempre que sean usos públicos o gestionados mediante concesión pública, así como equipamientos de carácter agroalimentario que cumplan con la función social a la que se hace referencia en los criterios establecidos.

Se autorizarán a su vez usos ganaderos extensivos sin edificación (pastoreo) en los



espacios libres afectados por este condicionante superpuesto.

Por otro lado, podrán instalarse actividades agropecuarias vinculadas a producción ecológica o a productos de proximidad, en respuesta a los objetivos marcados como criterios de actuación, que deberán contar, alineados con la función pública que corresponde a los suelos que ocupan, con un carácter divulgativo.

- **Anillo Verde - Grado 2**

Podrán instalarse actividades agropecuarias vinculadas a producción ecológica o a productos de proximidad, en respuesta a los objetivos marcados como criterios de actuación, sin necesidad de que cuenten con carácter divulgativo.

3. Condiciones adicionales

Toda solicitud de licencia en aquellos suelos afectados por este condicionante deberá ir acompañada de una Memoria que justifique que la actividad en cuestión se alinea con los objetivos del Anillo Verde y que cumple con los requisitos establecidos para el grado que le sea de aplicación.

Adicionalmente, se deberá justificar la adecuación paisajística de las instalaciones y/o edificaciones que se pretendan construir, mediante presentación de Estudio de Integración Paisajística (EIP).

Artículo 2.5.23 Condiciones de uso para el Condicionantes Superpuestos de catálogos de paisaje y de caminos y rutas culturales y paisajísticas

Existen localizaciones concretas de elementos, componentes o partes de una unidad de paisaje que se caracterizan por presentar una importante trascendencia paisajística, percibidos con una relevancia significativa que es necesario resaltar porque sus propiedades paisajísticas y aspectos relacionados con su percepción y visibilidad, fragilidad o cuestiones de carácter identitario, les confieren una personalidad propia frente al resto de enclaves de su misma naturaleza en el entorno donde se localizan.

Estas se recogen en estos condicionante superpuesto, que se corresponde con los espacios propuestos para su protección en el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava, en el Anteproyecto del Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV, en el Catálogo de Paisaje del Área Funcional de Álava Central e Hitos paisajísticos singulares.

Se han marcado además las rutas culturales y paisajísticas que atraviesan el municipio con el fin de protegerlas y ponerlas en valor. Su inclusión como condicionante superpuesto posibilita el control de las actuaciones que puedan afectar a estas rutas.

1. Criterio de actuación

El criterio general consiste en adecuar las actividades, obras, instalaciones y construcciones al tipo de paisaje en que se desarrollan, de modo que se mantengan sus características esenciales.

Debe exigirse a toda obra o actuación que se ubique en estas áreas de interés paisajístico y por tanto sea susceptible de romper el actual modelado del paisaje, que acometa el estudio paisajístico correspondiente para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecute las actuaciones de restauración paisajística correspondientes.



2. Condiciones sobre los usos

Este condicionante no afecta en principio a los usos admisibles, sino que supone una serie de condiciones a los usos que la categoría de suelo correspondiente considere admisibles.

En aquellas categorías de suelo en que se puedan instalar campings, en caso de que los suelos estén afectados por este condicionante superpuesto, únicamente podrán establecerse Áreas naturales de acampada, tal y como las define el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada.

3. Condiciones adicionales

Toda solicitud de licencia en suelos afectados por este condicionante irá acompañada de un Estudio de Integración Paisajística (EIP), herramienta que se regula en este documento.

En respuesta al mismo, podrá exigirse al titular o promotor la adopción de medidas correctoras particulares y de integración de las construcciones en su entorno de acuerdo a la citada evaluación.

Serán de aplicación las medidas de mitigación de impactos propuestas para cada uno de los espacios protegidos en las fichas de los Catálogos que los recogen, como por ejemplo el Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes del Territorio Histórico de Álava, así como otros catálogos de paisaje que pudieran aprobarse con posterioridad.

Toda obra nueva de infraestructura de transporte deberá incorporar en su proyecto unidades de obra, debidamente presupuestadas, para su adecuación paisajística. La localización de instalaciones que por sus características puedan generar impacto visual importante, tales como escombreras, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de RTV, etc. deberá tener en cuenta su impacto paisajístico.

Artículo 2.5.24 Condiciones de uso para el Condicionante Superpuesto de Protección Paisajística de los Pueblos

Este condicionante superpuesto establece unas zonas de protección paisajística en torno a los pueblos, con dos objetivos diferentes: por un lado, proteger los pueblos tradicionales y enclaves de interés de todos los pueblos; por otro, implementar una estrategia agroalimentaria que posibilite el autoabastecimiento como ciudad en torno a los pueblos, que constituyen elementos prioritarios de tal estrategia.

1. Criterio de actuación

Dentro de estas zonas, no se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones, sino que se establecen las dimensiones máximas, tanto en superficie como en altura, y el tratamiento que pueden tener las edificaciones autorizadas, con una regulación similar a las que puedan establecerse en el suelo urbano de los propios pueblos.

No se podrán edificar naves de gran tamaño ni aspecto poco coherente con el pueblo colindante, con el fin de evitar impactos negativos sobre el mismo. Se evitará además interferir en la composición paisajística de los pueblos y en la visibilidad de sus elementos singulares.

El condicionante se establece como un área de protección de 300 metros en torno a los pueblos. Se identifican, así mismo, los elementos singulares cuya visibilidad se deberá preservar.

Toda edificación que se pretenda construir dentro del área de protección definida, además de



ajustarse a lo establecido, conllevará la obligatoriedad de presentación de un Estudio de Integración Paisajística (EIP).

2. Condiciones sobre los usos

Aunque este condicionante superpuesto no impone una prohibición de usos, sí prohíbe la construcción de pabellones de grandes dimensiones en las áreas afectadas, lo que conlleva la imposibilidad de implantación de usos que requieren de grandes instalaciones, tales como las industrias agroalimentarias.

Se pretende favorecer a las pequeñas explotaciones hortofrutícolas, y otras que puedan desarrollar prácticas agroganaderas ecológicas o de km0.

3. Condiciones adicionales

Toda actuación constructiva, de movimiento de tierras u otras actividades que pueda considerarse tienen afección paisajística, queda sujeta a la presentación de un Estudio de Integración Paisajística (EIP) junto con la solicitud de licencia.

En respuesta a este estudio, podrá exigirse al titular o promotor la adopción de medidas correctoras particulares y de integración de las construcciones en su entorno de acuerdo a la citada evaluación.

El Estudio de Integración Paisajística (EIP) deberá justificar el cumplimiento de las siguientes medidas:

- Los volúmenes construidos serán adecuados a las necesidades de la explotación
- Los volúmenes edificatorios, alturas y materiales empleados serán apropiados al entorno, especialmente al entorno tradicional del pueblo junto al que se pretende ubicar la nueva instalación
- Se tomarán medidas para no interferir negativamente en el contorno paisajístico de los pueblos y en la visibilidad de sus elementos singulares
- Se fomentará la instalación de explotaciones sin nuevas construcciones, es decir, con la utilización de construcción existente en suelo urbano, de modo que no se vincule a un mínimo de superficie de parcela, sino que su dimensión para estos casos será libre.
- Se posibilitarán en estas zonas las instalaciones de riego necesarias para la explotación en todo caso, así como luz y agua de consumo en caso de que se justifique su necesidad (explotación reconocida).
- Se fomentarán las pequeñas explotaciones hortofrutícolas, y otras que puedan desarrollar prácticas agroganaderas ecológicas o de km0, de modo que la parcela receptora de edificación para las mismas será de 1Ha, en vez de las 3Ha exigidas con carácter general, siempre que la parcela receptora de edificación sea colindante a suelo urbano.
- Las edificaciones que se ubiquen total o parcialmente sobre suelos que se encuentren afectados por este condicionante superpuesto, deberán ajustarse a los parámetros que se establecen para cada uso considerando la afección de condicionante superpuesto paisajístico.



Capítulo 2.6 HERRAMIENTAS RELACIONADAS CON EL CONDICIONANTE SUPERPUESTO PAISAJÍSTICO

Artículo 2.6.1 Estudios de integración paisajística (EIP)

Los Estudios de integración paisajística (EIP) son una figura establecida por el DECRETO 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Los Estudios de integración paisajística son los documentos técnicos destinados a considerar las consecuencias que tiene sobre el paisaje la ejecución de proyectos de obras y actividades, así como a exponer los criterios y las medidas adoptadas para la adecuada integración de las obras y actividades en el paisaje.

El contenido mínimo que deberá tener este documento es el siguiente:

- Descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje.
- Características del proyecto: emplazamiento e inserción, alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos relevantes.
- Criterios y medidas de integración paisajística: impactos potenciales, análisis de las alternativas, justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.

La Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las entidades de su sector público incorporarán, como documentación adicional de los proyectos de obras o actividades de su competencia que puedan tener un impacto significativo sobre el paisaje, el correspondiente Estudio de Integración Paisajística. En todo caso, la formulación de Estudios de integración paisajística se exigirá:

- a) En las actuaciones a las que se refiere el artículo 28.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Este artículo recoge las siguientes actuaciones en suelo no urbanizable:
 - Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial y que, en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.
 - Las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas.
 - Los caminos y las vías proyectadas y las infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico y conforme a la legislación sectorial pertinente.
- b) En los supuestos en que así se requiera por el planeamiento territorial o



urbanístico.

- c) En la realización de las infraestructuras de transportes o portuarias.
- d) En las áreas o enclaves catalogados o inventariados por constituir parte del patrimonio histórico artístico, incluyéndose su entorno.

En los proyectos a que se refiere el apartado anterior sujetos a Evaluación individualizada de impacto ambiental, el contenido del Estudio de integración paisajista se incluirá en el Estudio de impacto ambiental.

Artículo 2.6.2 Criterios a considerar en los Estudios de integración paisajística

Se tendrán en consideración las siguientes directrices en materia de paisaje como criterios a seguir para una correcta adecuación paisajística:

1. Adecuar las actuaciones sobre el territorio al mantenimiento de su morfología y, en concreto, a la topografía, manteniendo la vegetación y el arbolado climáticos teniendo en cuenta las siguientes medidas:
 - a. Evitar la construcción sobre elementos dominantes o en crestas de montañas, bordes de acantilados y zonas culminantes del terreno.
 - b. Evitar la alteración de la pendiente natural de los terrenos conservando laderas y resaltes del relieve, evitando la desaparición de muros, de alineaciones de arbolado y de caminos tradicionales, por ejemplo.
 - c. Adecuar las edificaciones, el parcelario, la red de caminos y las infraestructuras a la topografía del terreno, procurando preservar los hitos, elevaciones topográficas existentes y elementos paisajísticos singulares, y manteniendo su visibilidad de manera que los nuevos elementos no compitan con los existentes.
 - d. Mantener la vegetación y los bosques naturales potenciando la presencia del arbolado de dimensiones que refleje la calidad del territorio, e impulsando el cultivo de especies características de los bosques naturales.
 - e. Conservar los paisajes agrarios característicos de los espacios rurales como las campiñas, los viñedos, los cultivos de huertas y los bosquetes por su contribución a la variedad del paisaje, prestando especial atención a la mezcla de texturas y a la singular geometría que proporciona el mosaico de usos que hace singulares esos entornos territoriales.
 - f. Establecer, en caso de desaparición de la vegetación existente, las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la masa forestal de los terrenos y conservar el paisaje natural, la cubierta vegetal y potenciar las especies autóctonas, o en su caso las que se vienen explotando históricamente, ligadas a medios de producción y subsistencia tradicionales.
 - g. Recuperar la vegetación autóctona incidiendo en los espacios sin arbolado y en las explotaciones de las especies exóticas.
 - h. Evitar las grandes extensiones de plantaciones monoespecíficas combinándolas con zonas de regeneración del bosque autóctono respetando de forma efectiva los ejemplares autóctonos y las franjas de protección de arroyos.
2. Fomentar la restauración y conservación de los paisajes fluviales, eliminando construcciones degradantes y preservando la vegetación de ribera, potenciando una red de caminos peatonales y ciclistas y recuperando sus elementos de comunicación (puentes, puertos



fluviales o embarcaderos), de producción (molinos, ferrerías, astilleros de ribera), de habitación o de ocio.

3. Promover el patrimonio histórico cultural y poner en valor los caminos culturales, así como las instalaciones e infraestructuras históricas.
4. Integrar los núcleos de población en el medio físico que los rodea, definiendo los bordes, los espacios libres y los accesos para ordenar una adecuada transición campo-ciudad teniendo en cuenta las siguientes medidas:
 - a. Vincular de forma más estrecha el desarrollo de los pequeños núcleos de población con la preservación de su imagen tradicional y con la conservación de los paisajes del entorno.
 - b. Definir las características de los bordes exteriores y de su silueta al objeto de preservar la imagen tradicional de los núcleos, integrando, además, los elementos ya existentes, especialmente los dignos de ser conservados y que justifican la delimitación como núcleo. Tener especial consideración la integración paisajística de los pabellones agrícolas en relación a los núcleos de población y a la estructura territorial en que se asientan.



Capítulo 2.7 CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES SOBRE SNU

Artículo 2.7.1 Condiciones generales de movimientos de tierras

Se tendrán en consideración, para aquellas actuaciones que resulten admisibles y conlleven movimiento de tierras, las siguientes consideraciones:

- Los estudios técnicos que se elaboren para el desarrollo de proyectos de carácter constructivo que conlleven movimientos de tierras en zonas de pendiente superior al 12%, definirán medidas para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.
- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras procurará reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras.

Artículo 2.7.2 Condiciones generales de las edificaciones

- Las construcciones que resulten necesarias para las actividades que se den en el suelo no urbanizable, deberán ser proporcionales a la actividad.
- Los usos auxiliares y complementarios del uso principal, no podrán exceder de un tercio de la superficie construida total de la actividad en cuestión, y se regularán según los parámetros urbanísticos de aplicación para la actividad principal.
- Se admiten con carácter excepcional alturas mayores a las establecidas en las condiciones particulares en instalaciones que las exijan por razones funcionales, como antenas, silos u otras instalaciones especiales.
- Toda construcción erigida sobre suelo no urbanizable será armónica con el medio circundante, y así lo reflejará su volumetría, y los materiales, acabados y colores utilizados.

Artículo 2.7.3 Condiciones generales para las actividades agrarias

- Las actividades agrarias y los usos que se desarrollen en los actuales suelos agrícolas deberán atenerse a lo dispuesto en los planes territoriales, y especialmente en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, salvo en los supuestos de discrepancia con lo establecido en las DOT, que serán de aplicación preferente.
- Se consideran actividades agrarias la agricultura, silvicultura, ganadería y acuicultura.
- Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardarán una relación de dependencia y proporción adecuada a la intensidad del aprovechamiento, y se garantizarán medidas para su integración paisajística.
- La obtención de licencia urbanística para industrias agrarias precisará la autorización previa de la administración agraria competente.
- Se debiera orientar la implantación de las industrias agrarias hacia su ubicación en suelos contiguos a los núcleos de población, con la salvedad normativa de la ganadería intensiva.
- Se debe favorecer el progresivo cambio de uso de forestal (productivo) a agrario.



Artículo 2.7.4 Condiciones de cierre de parcela

Se priorizan los cierres y vallados de parcela vegetales, es decir, los setos vivos realizados con diferentes plantas arbustivas, por su efecto estético y su acción positiva en relación con el medio natural al servir de refugio para la fauna silvestre, se preferirán a los restantes tipos de cerramientos. Se preferirán setos conformados con especies arbustivas autóctonas.

Se autorizan a su vez los cierres efectuados con métodos tradicionales, conformados con piedra que normalmente se encuentra más accesible en el territorio, como la caliza y la marga. Se trabajan como mampostería en seco o con mortero bastardo de cal. Las piezas de piedra utilizadas se presentan en franjas de diferentes espesores de donde se obtienen sin demasiado esfuerzo las lajas que necesitan un pequeño desbastado antes de ser colocadas. En las cercanías de cursos de agua se suele utilizar el canto rodado. Se favorecerá la disposición de los muros conformando cierres de trazado curvo que se adecuen a la orografía del terreno o a la alineación de la parcela, frente a trazados rectos.

Se podrán utilizar además vallas metálicas cuando lo requiera la seguridad, por ejemplo, para contención de ganado, realizándose bien con hilos o malla de alambre liso o sus combinaciones sobre piquetes de madera tratada o metálicos. Las características y altura de los cierres vendrán condicionadas por la especie de ganado al que darán servicio, evitando como norma general el uso de mallas que pueden afectar negativamente a la distribución de la fauna salvaje.

La altura máxima de los cierres será de 1,50m.

Artículo 2.7.5 Condiciones de las instalaciones fotovoltaicas de autoabastecimiento vinculadas a otros usos

Se permiten como uso auxiliar ligado a usos edificatorios admitidos en el suelo no urbanizable las instalaciones de energías renovables tales como placas fotovoltaicas para suministro de la energía necesaria para cubrir las necesidades del uso, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Las placas fotovoltaicas se colocarán de forma que no constituyan una minoración de cultivos o pastos, es decir, no se dispondrán sobre el suelo, sino que irán colocadas sobre las cubiertas de las edificaciones, de forma coplanar. También podrán instalarse sobre invernaderos o viveros, previa justificación de que se dispondrán de forma que no supongan una disminución de la producción.
- Se tratará de instalaciones de autoabastecimiento sin excedente de energía, es decir, se dimensionarán ajustadamente para que produzcan energía suficiente para dar respuesta a las necesidades del uso principal, sin que sobre excedente de energía. No existirá conexión a la red eléctrica que pueda revertir a la red excedentes de energía eventuales.
- Se dejará libre de instalación el perímetro de la cubierta en 1 metro de anchura, con el fin de facilitar las labores de mantenimiento de la cubierta. Esta medición se realizará desde la proyección vertical de la fachada por su cara exterior, es decir, sin contabilizar la parte del alero.



- Se cumplirá la normativa sectorial vigente, el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, y sus posteriores modificaciones, así como otras disposiciones reglamentarias que pudieran ser de aplicación.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 2.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SNU: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 2.8.1 Condiciones particulares de las actuaciones edificatorias sobre SNU

1. Se toleran todos aquellos usos edificatorios existentes que se hayan construido según licencia.
2. Para los nuevos usos admisibles en el SNU, se tendrá en consideración, además de lo dispuesto para la categoría del suelo correspondiente y para el condicionante superpuesto que le pueda ser de aplicación, lo regulado en estas normas para las condiciones particulares del uso en cuestión.
3. Las condiciones particulares de cada uso establecen los parámetros urbanísticos para nuevas instalaciones y edificaciones en SNU, en función del uso. En algunos casos, se proponen distintos parámetros urbanísticos en función de la categoría de suelo en que se localiza la edificación o los condicionantes superpuestos que la afectan.
4. Para aquellos casos en que la parcela receptora de una edificación se encuentre subdividida en varias categorías de suelo no urbanizable, se tomarán en consideración los siguiente:

- a. La superficie total de la parcela se tomará como referencia a la hora de justificar que la parcela cumple con el requisito de parcela mínima. Podrán vincularse entre sí varias parcelas colindantes con el fin de constituir la parcela mínima necesaria, siempre que se encuentren dentro del término municipal.

En caso particular de las construcciones vinculadas a explotaciones agrarias, la parcela mínima deberá corresponderse con la explotación agraria mínima, por lo que deberán computarse sólo los suelos que por su categoría puedan estar vinculados a explotación.

- b. La edificabilidad total se calculará como la suma de la edificabilidad correspondiente a cada categoría de suelo para el uso en cuestión, ya que algunos usos podrán desarrollarse con intensidades diferentes en función de la categoría de suelo en que se localicen. En caso de que en una categoría de suelo esté prohibido el uso a implantar, la superficie de suelo correspondiente a tal categoría no se contabilizará para el cómputo de superficie edificable.
- c. El edificio deberá implantarse completamente sobre una categoría de suelo que permita el uso edificatorio. En caso de que parte del mismo esté afectado por un condicionante superpuesto, deberá dar cumplimiento a las restricciones impuestas por el mismo.
- d. Aquellos edificios que se encuentren implantados sobre suelos de distinta categoría, deberán dar cumplimiento a las exigencias de cada uno de ellos; es decir, la parte del edificio que se encuentra en cada categoría no podrá sobrepasar la cuantía de parámetros tales como la ocupación máxima, la altura máxima o el volumen máximo edificado, y de igual forma deberá cumplir con los retranqueos mínimos a linderos, infraestructuras, dominio público, etc., en las condiciones impuestas por este plan y por la regulación sectorial.



Artículo 2.8.2 Condiciones particulares para usos constructivos vinculados a explotaciones agroganaderas

Se recogen a continuación los parámetros urbanísticos de aplicación para edificios vinculados a explotaciones agroganaderas.

- Condiciones de parcela:
 - o La parcela mínima será de 3Ha en general
 - o Se admitirá parcela mínima de 1 Ha si se trata de parcela colindante a suelo urbano, siempre que la explotación se destine a hortofruticultura y/o prácticas agrarias ecológicas.
 - o La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20m
- Segregación de parcelas:

No se admitirán segregaciones, excepto si se garantiza su adscripción a otra explotación agraria existente, y siempre que la parcela origen siga cumpliendo con todo lo establecido para su uso (parcela mínima, ocupación, edificabilidad...)
- Ocupación máxima: 5% de la parcela receptora de la edificación
- Edificabilidad máxima: 0,05m²c/m²s.
 - o Superficie construida máxima, 300m² en suelos afectados por condicionante de protección paisajística
 - o Superficie construida máxima para el resto del suelo no urbanizable (Agroganadera y Campiña - Alto Valor Estratégico), 500 m²c, con posibilidad de incrementar hasta 1.000m²c con la correcta justificación de su necesidad, si así lo autoriza el Ayuntamiento, y siempre que el suelo ocupado no esté afectado por un condicionante superpuesto que sea más restrictivo.
 - o Superficie construida máxima, 1.500m² en categoría de suelo de Agroganadera y Campiña - Paisaje Rural de Transición, siempre que el suelo ocupado no esté afectado por un condicionante superpuesto que sea más restrictivo
- Separación mínima a linderos o entre edificios: 5m
Podrán autorizarse excepcionalmente pasillos de conexión entre distintos edificios ubicados en la misma parcela, que no excedan de 5 m de anchura y respeten una separación de 4 m a las esquinas más próximas de los edificios.
- Altura máxima de edificaciones: las edificaciones serán de una planta con altura máxima:
 - o 4,5m a alero o cornisa y 8m a cumbrera para pabellones de superficie máxima de 500m²
 - o 6,5m a alero o cornisa y 9,5m a cumbrera para pabellones de superficie construida comprendida entre 500 y 1.000m²
 - o 8m a alero o cornisa y 11m a cumbrera para pabellones de superficie construida mayor de 1.000m²

Podrán autorizarse excepcionalmente alturas mayores para elementos puntuales que así lo requieran, justificando su necesidad.
- Dimensiones máximas de los edificios:



- En suelos afectados por condicionante de protección paisajística, se admitirán naves de hasta 300 m²c, con desarrollo máximo de fachada de 30ml.
- En PRT, se admitirán naves de hasta 500 m²c, con desarrollo máximo de fachada de 30ml.
Se permitirán naves mayores sólo cuando se justifique la imposibilidad de desarrollar la actividad mediante naves del tamaño especificado, siempre acompañando la solicitud de licencia de un EIP, y cumpliendo las condiciones que el Ayuntamiento pueda establecer para minorar el impacto producido sobre el medio natural y sobre el paisaje.
- Para los pabellones que tengan una superficie mayor de 500 m²c, independientemente de la categoría de suelo en que se ubiquen, se autorizan desarrollos máximos de fachada de 50ml.

Las parcelas no edificadas vinculadas a la parcela mínima de la explotación no podrán volver a ser incluidas en una operación similar, a cuyo efecto, antes de la concesión de la licencia de obras se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

Los edificios que se encuentren total o parcialmente implantados en suelos afectados por un condicionante superpuesto o en una categoría de suelo que resulte más restrictiva con respecto a los usos y/o parámetros urbanísticos, cumplirán la regulación más restrictiva.

Se cumplirán además los aspectos regulados por los condicionantes superpuestos de aplicación.

Artículo 2.8.3 Condiciones particulares para edificios de utilidad pública e interés social

Se recogen a continuación las condiciones de aplicación para edificios de utilidad pública e interés social para actividades científico-culturales y de educación e interpretación ambiental en el SNU.

- Condiciones de parcela:
 - No se fija superficie mínima de parcela
 - La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml
- Tipología edificatoria: Edificaciones exentas, sin medianerías.
- Ocupación: No se fija.
- Edificabilidad: Se edificará el mínimo indispensable, siendo el máximo edificable de 3.000m²c.
- Separación mínima a linderos o entre edificios: 5m.
- Altura máxima de edificaciones: 1 planta, con 4,5 m a alero y 8m a cumbre. Podrán autorizarse excepcionalmente alturas mayores para elementos puntuales que así lo requieran, previa justificación.
- Desarrollo máximo de fachada: 30ml.
- Superficie máxima para cada edificio: 500m²c.
- Nº máx. de edificaciones: el que se precise, avalado por EIP en caso de que se construya más de un edificio.



- En actuales instalaciones que hayan agotado el aprovechamiento y/o ocupación máx., se permitirá un incremento de la superficie edificada actual del 30%, siempre que el porcentaje de ocupación de la parcela no supere el 25%.

Artículo 2.8.4 Condiciones particulares para instalaciones y construcciones de recreo intensivo

Se establecen a continuación los parámetros urbanísticos de aplicación a los usos de recreo intensivo, con la siguiente subdivisión. Aquellos usos que no se hayan recogido se regularán según los parámetros del uso que se considere más asimilable, o en su caso, de similar impacto.

Artículo 2.8.5 Condiciones particulares para campings

Se regulan dos tipologías de camping: Áreas naturales de acampada y campings en general.

En suelos forestales y en zonas de interés paisajístico, sólo podrán disponerse campings de tipo **Áreas naturales de acampada**, tal y como las define el Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Condiciones de parcela:
 - o No se establece superficie mínima de parcela.
 - o La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20m
 - o La superficie máxima de parcela será de 10.000m²
- Ocupación máxima de parcela: Lo mínimo imprescindible para cubrir las exigencias mínimas de servicios según Decreto 396/2013
- Edificabilidad máxima: 0,02 m²c/m²s
- Número máximo de plantas: I (B).
- La altura máxima de cornisa o alero será de 4,5 m, y a cumbre de 6,5 m.
- Separación mínima a linderos o entre edificios: 5m.

Para el resto de categorías de suelo en que quepa la instalación de construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo, resultará posible la instalación de **campings** en cumplimiento de los siguientes parámetros urbanísticos:

- Condiciones de parcela:
 - o No se establece superficie mínima de parcela.
 - o La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20m
 - o La superficie máxima de parcela será de 30.000m²
- Ocupación máxima de parcela: 10%.
- Edificabilidad máxima: 0,10 m²c/m²s
- Número máximo de plantas: I (B).
- La altura máxima de cornisa o alero será de 4,5m y a cumbre de 6,5 m.
- Separación mínima a linderos o entre edificios: 5m.

Los camping existentes que superen estos parámetros quedarán consolidados siempre que se hayan construido según licencia.



Artículo 2.8.6 Condiciones particulares para colonias y refugios de montaña

- Condiciones de parcela:
 - o No se establece superficie mínima de parcela.
 - o La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml
- Ocupación máxima de parcela: 20%.
- Edificabilidad máxima: 300m²c.
- Número máximo de plantas: I.
- La altura máxima de cornisa o alero será de 4,5 m y a cumbrera de 6,5 m.
- Separación mínima a linderos o entre edificios de 5m.

Artículo 2.8.7 Condiciones particulares para pequeñas instalaciones de recreo y huertos de ocio

- Condiciones de parcela:
 - o Superficie mínima de parcela: 1 Ha.
 - o La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml
- Ocupación máxima de parcela por la edificación: 1%. Además, se limita la superficie máxima destinada a aparcamiento en superficie, contenedores, etc., al 5% de la parcela
- Edificabilidad: 0,01 m²c/m²s, con una superficie edificable máxima de 200 m²c.
- Número máximo de plantas: I (B).
- La altura máxima de cornisa o alero será de 4,5 m y a cumbrera de 6,5 m.
- Separación mínima a linderos o entre edificios de 5m.

Artículo 2.8.8 Condiciones particulares para núcleos zoológicos

- Condiciones de parcela:
 - o No se establece superficie mínima de parcela.
 - o La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml
- Ocupación máxima de parcela: 25%.
- Edificabilidad máxima: 0,25 m²c/m²s, con aprovechamiento máximo admisible de 3.500m²c.
- Superficie construida máxima de cada edificio:
 - o En zonas afectadas por condicionantes paisajísticos, 300 m²c
 - o En MA-A, se admitirá en volumen único
 - o En el resto de suelos, cada edificio tendrá un máximo de 500m²c, ampliable hasta 1.000 m²c en caso de poder justificar su necesidad.
- Desarrollo máximo de fachada en función de la superficie construida del edificio:
 - o Para edificios hasta 500m²c, el desarrollo máximo de fachada será de 30 ml.
 - o Para edificios de 500-1.750 m²c, el desarrollo máximo de fachada será de 50 ml.



- Para edificios de más de 1.750 m²c, el desarrollo máximo de fachada será el resultante de dividir la superficie construida total entre 35.
- Nº de edificios: el que se precise, avalado por EIP en caso de que se construya más de un edificio.
- Número máximo de plantas: I (PB)
- Altura máxima: 4,50m a alero y 8m a cumbrera, para edificios hasta 500m² construidos; 6,5m a alero y 9,5m a cumbrera, para edificios de mayores dimensiones.
- Separación mínima a linderos y entre edificios: 5m.

Artículo 2.8.9 Condiciones particulares para industrias agrarias

- Condiciones de parcela:
 - Superficie mínima de parcela: 3Ha.
 - La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml
- Ocupación máxima de parcela: 35%.
- Edificabilidad: 0,35 m²c/m²s, con aprovechamiento total máximo por parcela:
 - 3.500m²c para categoría de suelo PRT, con desarrollo lineal máximo de 100 ml.
 - 10.500m²c para MA-A, con desarrollo lineal máximo de 120 ml.
- Número máximo de plantas: I (B).
- Altura máxima de cornisa o alero: 10m; a cumbrera, 13m.
- Superficie máxima de cada cuerpo edificado: 3.500 m²c, pudiendo adosarse entre sí hasta un máximo de 10.500 m²c agrupados.
- Separación mínima a linderos y entre agrupaciones de edificios: 5m.

Artículo 2.8.10 Condiciones particulares para invernaderos y viveros

- Condiciones de parcela:
 - Superficie mínima de parcela: 1Ha.
 - La parcela dará frente a viario en una longitud de al menos 20ml
- Ocupación máxima de parcela:
 - En general, 50%.
 - En zonas afectadas por condicionante de protección paisajística, 5%.
- Edificabilidad máxima:
 - En general, 0,50 m²c/m²s, hasta superficie máxima de 10.000m²c.
 - En zonas afectadas por condicionante de protección paisajística, 0,05 m²c/m²s, hasta superficie máxima de 1.000 m²c de invernadero por parcela.
- Número máximo de plantas: I (B).
- Altura máxima de cornisa o alero: 4,5m; a cumbrera, 6,5m



- Desarrollo lineal máximo en función de la superficie de invernadero o vivero:
 - o Hasta 2.500m²c, 50 ml
 - o Más de 2.500 m²c, 100 ml
- Separación mínima a linderos: 2m.
- Separación mínima entre invernaderos y viveros no adosados: 5m

Los invernaderos y viveros se realizarán con materiales traslúcidos que, al igual que su construcción, se integrarán en el medio natural.

El solicitante de la instalación deberá justificar su consideración como agricultor o explotador autorizado legalmente reconocido.

Los invernaderos de sistema de cultivo sin suelo (hidroponía) no podrán ocupar más del 10% de la superficie total que, en aplicación de la edificabilidad máxima admitida, pudiera ser destinada a invernadero, tanto en la categoría de suelo AVE, como en los suelos afectados por el condicionante superpuesto de protección paisajística.

Artículo 2.8.11 Condiciones particulares para casetas de aperos y arcones

- Máximo 1 caseta o arcón por parcela
- Superficie mínima de la parcela:
 - o 2.000m² para disponer de una caseta
 - o 1.000m² para disponer de un arcón para guardar los aperos de labranza. Este arcón tendrá una superficie máx. 3x1m², altura 1m y que pueda tener enterrado 0,40m.
- Superficie máxima de caseta:
 - o 10 m² para parcelas menores de 3.000m²
 - o 15 m² para parcelas mayores de 3.000m²
- Altura máxima caseta: 2,20m a alero, 3,20m a cumbre
- Separación mínima a linderos: 5m en el caso de casetas y 2m en el caso de arcones.

Artículo 2.8.12 Condiciones particulares para Áreas de servicio

- a) Edificabilidad urbanística: 0,18 m²/ m² sobre la superficie comprendida entre las líneas de dominio público y de afección.
- b) Superficie de parcela: La superficie de parcela comprendida entre la línea de dominio público y la línea de afección medirá un mínimo de 1 Ha y un máximo de 3 Ha.
- c) Frente de parcela a viario: La parcela tendrá un frente a viario de un mínimo de 100 ml y un máximo de 300 ml.
- d) Ocupación máxima de parcela por edificaciones y marquesinas: libre.
- e) Número máximo de plantas: II (B+1). Se permiten además plantas sótano o semisótano siempre y cuando se respete una distancia mínima de 50m entre la zona de suministro y almacenamiento de carburante o combustible con respecto del punto más próximo de dicha planta.



- f) Altura máxima a cornisa o alero: 8 m; a cumbreira: 11 m; altura máx. total de marquesina: 8 m.
g) Separación mínima a linderos y edificaciones: 10 m.

Artículo 2.8.13 Condiciones particulares para Estaciones de servicio

Los parámetros urbanísticos de este uso se regulan en la siguiente tabla:

Vía		Vías de servicio de N-1, N-622 y N-240	Vías de servicio de N-102 y carreteras N-104, A-2130, A-2124, A-3302 y A-3102		
Superf. parcela (m ²)	Mín.	3.000	1.500		
	Máx.	11.000	5.000		
Frente mín parcela (ml)		50	50		
Ocupac. máx. parcela por la edificación		15%	12%		
Superf. máx. constr. (m ² c)		900	600		
Nº máx. plantas s/rasante		1	1		
Altura máx. (m)	Cornisa	5	5		
	Marquesina	8	8		
Superf. máx. marquesina (m ² c)		1.200	1.000		
Retranqueos mín. (m)	Instalaciones y edificaciones	Frente			
		Eje viario	40	30	
		Límite prop.	8	8	
	Lindero		5	5	
	Marquesina	Frente			
		Eje viario	37	27	
Límite prop.		5	5		
Lindero		3	3		
Superf. máx. almacén (m ² u)		150	100		
Superf. máx. comercial (m ² u)		150	100		
Superf. máx. cafetería+bar+restaurante(m ² u)		200	0		
<p>NOTAS:</p> <p>En el cómputo de superficie de parcela, no se contabilizarán las superficies de los carriles de aceleración y desaceleración.</p> <p>En cualquier caso, se deberán cumplir los retranqueos establecidos por la Normativa Foral de carreteras.</p>					



Artículo 2.8.14 Condiciones particulares para instalaciones fotovoltaicas

- a) Edificabilidad urbanística: $0,05 \text{ m}^2\text{c}/ \text{m}^2\text{s}$, para las edificaciones.
- b) Superficie mínima de parcela: libre.
- c) Ocupación máxima de parcela: 70 por ciento, para las edificaciones e instalaciones.
- d) Número máximo de plantas: I (B)
- e) Altura máxima de edificaciones: 4,5m a cornisa o alero y 6,5m a cumbrera, Altura máxima de placa instalada: 10m.
- f) Separación mínima a linderos y entre edificios e instalaciones: 5m. Esta separación deberán cumplirla tanto las edificaciones como las instalaciones.
 - Sólo se autorizarán aquellas plantas fotovoltaicas que cuenten con declaración de utilidad pública e interés social y que cuenten con gestión pública o público-privada.
 - Por cada una de las juntas administrativas de que dispone el municipio, se podrá construir una sola planta fotovoltaica, en cumplimiento de las limitaciones impuestas por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, a las plantas fotovoltaicas consideradas de autoconsumo.
 - Estas plantas se ubicarán en un radio de 300m en torno a los pueblos a los que den servicio, o en suelos comprendidos dentro de la categoría Mejora Ambiental Antropizada, sin límite de distancia a suelo urbano en este último caso.

Artículo 2.8.15 Condiciones particulares para industrias peligrosas

- a) Frente mínimo a viario: 20m
- b) Edif. máx: $0,20\text{m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, con aprovechamiento máximo admisible de $1.200\text{m}^2\text{c}$
- c) Ocupación máx. de la parcela: 20%
- d) Alturas: 1 planta, con altura máxima de 6,50m a alero y 9,50m a cumbrera
- e) Retranqueos mínimos y distancia mínima entre edificios: 10m

Artículo 2.8.16 Condiciones particulares para otros usos tales como las actividades extractivas

- Para aquellos usos edificatorios para los que no se han incluido condiciones particulares, serán de aplicación los parámetros que se señalen en el planeamiento territorial o los que se justifiquen en el plan especial o el proyecto técnico en función de las necesidades funcionales de la actividad. En ausencia de dichos parámetros se utilizarán los de los equipamientos propios de suelo no urbanizable.
- Para otros usos asimilables a aquellos que cuentan con condiciones particulares en este documento normativo, se aplicarán parámetros análogos en función de su impacto y efectos.



Capítulo 2.9 CONDICIONES ADICIONALES PARA LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS SOBRE SNU

Artículo 2.9.1 Condiciones adicionales de las áreas naturales de acampada

- Son áreas naturales de acampada las constituidas por espacios de terreno que reúnan especiales características por su original situación, topografía, riqueza forestal o cualquier otra circunstancia peculiar debidamente acreditada, que cumplan los requisitos y sirvan a las finalidades de residencia temporal vacacional o de ocio más cercano a la naturaleza y menos intenso en el modo de explotación, que están abiertas al público mediante precio y estén inscritas en el Registro de Empresas Turísticas del País Vasco. Cumplirán las condiciones que le sean de aplicación del Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada
- Está prohibido el ejercicio de esta modalidad de acampada en aquellos caseríos, o junto a los mismos, que tengan una explotación pecuaria o de granja, de entidad suficiente como para desaconsejar por razones sanitarias las acampadas de personas en sus inmediaciones.
- La implantación de las áreas naturales de acampada, en espacios naturales protegidos o en lugares de la Red Ecológica Europea Natura 2000 o áreas protegidas por instrumentos internacionales recogidos en la normativa ambiental de la Comunidad Autónoma, estará condicionada a lo establecido en sus respectivos planes de ordenación o gestión. En los casos en que el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma considere que se puede afectar apreciablemente a los lugares de la Red Natura 2000, el proyecto de área de acampada se someterá a la adecuada evaluación establecida en el artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental que resulte de aplicación a cada caso.
- En las áreas naturales de acampada no pueden instalarse para alojamiento de las personas usuarias albergues fijos, es decir, aquellas construcciones prefabricadas de madera u otras construcciones similares, por ejemplo bungalows, propiedad de la persona titular del establecimiento o que están a su disposición por cualquier otro título, que cumplan las condiciones siguientes:
 - o No ser transportables por sus propios medios, o por tracción realizada, siguiendo la normativa vigente, por un vehículo con capacidad igual o inferior a la de un turismo.
 - o Carecer de cimentación, o que ésta conste sólo de una base sin cimientos soterrados, y no estar fijados de modo estable a la parcela.
- Las áreas naturales de acampada cumplirán los siguientes requisitos:
 - o La superficie de las áreas naturales de acampada no puede exceder de una hectárea, debiendo contar con un máximo de 25 parcelas, en las que se pueden instalar un máximo de 60 campistas. Los albergues móviles no pueden permanecer instalados más de una semana.
 - o No es necesario el cercado de las áreas naturales de acampada, ni su parcelación, siendo suficiente el señalamiento de las parcelas mediante jalones, pequeñas



estacas o similares, colocados a una distancia de 20 metros entre sí, a fin de que su desplazamiento periódico permita asegurar el mantenimiento de la cobertura vegetal.

- La oficina de recepción y los servicios higiénicos podrán instalarse bien mediante la adaptación de construcciones existentes en el terreno, bien mediante la colocación de módulos transportables no cimentados que cumplan adecuadamente su función.

Artículo 2.9.2 Condiciones adicionales de los campings

- No se podrán establecer campings, ya sea en su forma general, ya sean áreas naturales de acampada, colindantes entre sí. Todo nuevo camping que quiera establecerse en el término municipal deberá guardar una distancia mínima de 5 km a otros campings, midiendo tal distancia entre las delimitaciones exteriores de la instalación completa del camping existente y del nuevo, incluidos dentro de tal delimitación todos los servicios auxiliares que den servicio al mismo (aparcamiento, zona de recogida de basuras, etc.).
- Los campings cumplirán las condiciones del Decreto 396/2013, de 30 de julio, de ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada. Ocuparán recintos delimitados mediante cerramiento en su perímetro, con los criterios regulados en estas normas sobre condiciones de cierre de parcela en suelo rústico, salvo en los lindes en que el vallado fuera innecesario, donde deberán integrarse en las características del entorno.
- La capacidad alojativa máxima de un camping expresada en parcelas para albergues móviles o fijos no superará las 50 parcelas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un camping en número de plazas, se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo. Por lo tanto, la densidad alojativa máxima será de 200 plazas por hectárea.
- Los campings se zonificarán mediante PE para ordenar los distintos tipos de actividades. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.
- Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:
 - o Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas. En cada parcela se dispondrá un sólo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.
 - o Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta.



- Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña.
- Los viales interiores del camping se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.
- Los campings contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica.
- La obtención de licencia precisará del cumplimiento de lo dictado en la legislación sectorial aplicable. Las fincas que tengan autorización para destinarse a campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar esta circunstancia en acotación marginal del Registro de la Propiedad.

Artículo 2.9.3 Condiciones adicionales de los campos de golf

La instalación de campos de golf tenderá a utilizar para el riego aguas recicladas, mantener la topografía original del terreno sobre el que se asienta y utilizar especies herbáceas adecuadas a la zona. Habrán de tenerse en cuenta las normas legislativas y demás disposiciones referentes a la utilización de productos fertilizantes, fitosanitarios y plaguicidas.

Artículo 2.9.4 Condiciones adicionales de las explotaciones agrarias y ganaderas

1. Las explotaciones ganaderas cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. (B.O.P.V. nº 203, de 22 de octubre de 2009) o normativa que lo sustituya. También será de aplicación a las industrias agrarias de tipo A que desarrollen actividades ganaderas intensivas.
2. Cuando se solicite la licencia de obras de una edificación, directamente vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas el titular de la explotación presentará la siguiente documentación:
 - Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste que la explotación está inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Álava, el titular de la misma, el número de U.T.A.s y las construcciones de que consta.
 - En el caso de explotaciones agrícolas, cuando el terreno vinculado sea arrendado, aceptación expresa del titular del mismo.
3. Cuando en una explotación se construyan varias edificaciones, el número de U.T.A.s exigible será el correspondiente a la edificación más exigente.
4. En las edificaciones en las que se exige la vinculación de una superficie mínima de terreno, se podrá vincular otras parcelas de la explotación que sean contiguas entre sí, incluidas las ubicadas en otros municipios alaveses.



Artículo 2.9.5 Condiciones adicionales de las casetas de aperos

Los materiales empleados para su construcción serán adecuados con su integración en el medio, en acabados, texturas y color.

La construcción de las casetas no implicará obras de cimentación y urbanización de importancia, ni contar con servicios higiénicos, abastecimiento de agua potable y red eléctrica, ni ser una forma sustitutoria de vivienda secundaria.

Artículo 2.9.6 Condiciones adicionales de las áreas de servicio

1. Son áreas de servicio 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.
2. Podrán establecerse en suelo no urbanizable, siempre que la categoría de suelo y condicionantes superpuestos que afecten a la parcela en cuestión lo permitan, dentro de la zona de afección de carreteras definida por la Norma Foral de carreteras del Territorio Histórico de Álava, en torno a la vía de comunicación N-1, a excepción del tramo comprendido entre los cruces con la N-102 y con la A-3002.

Respetarán una distancia mínima de 1.000 m respecto del límite de suelos clasificados como urbano y urbanizable sectorizado.

Tendrán acceso directo desde la carretera y contarán con los servicios e instalaciones exigidos tanto sectorialmente como por este documento de normas del PGOU, así como por futuras ordenanzas complementarias que se puedan desarrollar.

3. Precisarán de la redacción y aprobación de un Plan Especial y deberán contar con la aprobación de la Diputación Foral de Álava en todo lo que afecte a sus competencias.
4. Se respetarán unas distancias mínimas de 5.000 m entre Áreas de Servicio, y 2.000 m respecto a Estaciones de Servicio, en ambos casos que sirvan al mismo sentido circulatorio. Las distancias mínimas se medirán desde el final del carril de aceleración de la primera, hasta el principio del carril de desaceleración de la siguiente, siempre en el sentido de la marcha.
5. En lo referente a las instalaciones que componen el uso de Área de Servicio, se consideran instalaciones básicas las siguientes:
 - Aparcamientos pavimentados para vehículos automóviles, diferenciando los ligeros de los pesados, y con limitación temporal de estacionamiento
 - Servicios higiénicos y de agua potable
 - Estación de suministro de carburantes
 - Bar/Cafetería
 - Servicio de comunicaciones (teléfono y telefax)

Se consideran instalaciones complementarias de un Área de Servicio, las siguientes:



- Venta de repuestos y accesorios de vehículos
- Restaurante
- Tiendas (venta de artículos de alimentación, turísticos y artesanales)
- Motel y Hotel
- Taller de reparaciones rápidas de vehículos
- Oficina de información
- Lavado de vehículos
- Zona de juegos infantiles

No se podrán establecer en las Áreas de Servicio aquellas instalaciones o servicios que no tengan relación directa con la carretera o que puedan generar un tráfico adicional. Están expresamente prohibidos los locales en que se realicen actividades de espectáculo o diversión.

6. En los linderos con otras propiedades no destinados a carreteras y caminos se dispondrá de una franja perimetral de 3 m de anchura mínima en la que se dispondrán elementos vegetales (árboles, arbustos, etc.). El cerramiento podrá ejecutarse con elementos vegetales o artificiales, siempre que estos últimos no sean a base de materiales sólidos opacos de altura superior a 0,80 m o mallas translúcidas de altura superior a 1,40 m.
7. En lo referente a las instalaciones del área de servicio,
 - a. Todas las acometidas de los servicios deberán realizarse en subterráneo.
 - b. Los cuartos de instalaciones (transformadores, armarios, cuartos de bombas, etc.) se integrarán en las volumetrías edificatorias principales.
 - c. Si existe red de saneamiento municipal, la conexión será única y previa arqueta registrable accesible para la toma de muestras.
 - i. La red de fecales será independiente de la red de drenaje.
 - ii. Las aguas residuales procedentes de actividades como lavaderos de vehículos o similares se tratarán mediante sistema de decantación de sólidos y separación de grasas, previamente a su conexión con el resto de la red de drenaje.
 - iii. Se separarán las aguas contaminadas por hidrocarburos, o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, de las aguas no contaminadas. Ambos se conectarán a la red de drenaje.
 - d. Si no existe conexión con la red de saneamiento municipal se deberá contar con el correspondiente permiso de vertido a cauce público otorgado por el organismo de cuenca competente. Se realizará el tratamiento adecuado para asegurar el cumplimiento de las condiciones que para el vertido se impongan.

El punto de vertido final será único y previa arqueta registrable accesible para la toma de muestras.



Artículo 2.9.7 Condiciones adicionales de las estaciones de servicio

1. Son estaciones de servicio las instalaciones destinadas al suministro o venta de gasolina, gasóleos, lubricantes, electricidad y gas.
2. Podrán establecerse en suelo no urbanizable, ya sea en zonas destinadas a red viaria, ya sea en categorías de suelo no urbanizable en que se posibilite el uso viario, siempre que los suelos ocupados no se encuentren afectados por condicionantes superpuestos que impidan tal uso. Se localizarán en torno a alguna de las siguientes vías de comunicación:
 - Vías de servicio de la N-1
 - Vías de servicio de la N-622 (Vitoria-Bilbao por Autopista A-68)
 - Vías de servicio de la N-240 (Vitoria-Bilbao por Barázar)
 - Vías de servicio de la N-102 (Vitoria-N-1 en Ariñez)
 - N-104 (Vitoria-N-1 en la Venta del Patio)
 - A-2130 (Vitoria-A-132 por Otazu; antigua 1236)
 - A-2124 (Vitoria-Leza por Peñacerrada; antigua L-122)
 - A-3302 (Vitoria-N-1 por Mendoza; antigua L-621)
 - A-3102 (Vitoria -Treviño; antigua L-124)
3. El establecimiento de Estaciones de Servicio con frente a vía de comunicación que sea competencia de la Diputación Foral de Álava, deberá contar con el informe favorable de la misma.
4. La parcela receptora respetará una distancia mínima de 300 m respecto del límite de suelos clasificados como urbano y urbanizable sectorizado
Tendrá acceso directo desde la carretera y contará con los servicios e instalaciones exigidos tanto sectorialmente como por este documento de normas del PGOU, así como por futuras ordenanzas complementarias que se puedan desarrollar.
5. Respetarán una distancia mínima de 2.000 m respecto a Áreas de Servicios y/o Estaciones de Servicio que sirvan al mismo sentido circulatorio.
La distancia mínima se medirá desde el final del carril de aceleración de la primera hasta el principio del carril de desaceleración de la siguiente, siempre en el sentido de la marcha
6. Se permite, según su localización, los siguientes tipos de estaciones de servicios:
 - a. Con frente a vías de servicio de la N-1, de la N-622 y de la N-240:
 - Estación de Servicio Reducida
 - Estación de Servicio Completas sin restauración
 - Estación de Servicio Completas con restauración
 - b. Con frente a vías de servicio de la N-102 y carreteras N- 104, A-2130, A-2124, A-3302 y A-3102:



- Estación de Servicio Reducida
 - Estación de Servicio sin restauración
7. Las Estaciones de Servicio Reducidas son las que distribuyan tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleo y las que distribuyen 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:
- o Oficina
 - o Aseos
 - o Almacén
 - o Vestuarios
 - o Superficie comercial
8. Las Estaciones de Servicio Completas sin restauración son las que cuentan, además, con alguno o todos los espacios destinados a:
- o Taller
 - o Guardería de Vehículos
 - o Trenes de lavado
 - o Lavado a presión
 - o Aspiradores
 - o Maquinaria para cambio de aceite
 - o Área de entretenimiento de vehículos
9. Las Estaciones de Servicio Completas con restauración son aquellas Estaciones de Servicio Reducidas o Completas que cuentan además con alguno o todos los espacios destinados a:
- o Cafetería Bar
 - o Restaurante
10. Se dispondrán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en la cuantía que establecen las Normas Urbanísticas del PGOU. En ningún caso la dotación de aparcamientos para los usos de cafetería, bar y restauración será inferior a una plaza por cada cinco metros cuadrados útiles o fracción, de uso público.



TÍTULO. 3 NORMAS GENERALES DE USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Capítulo 3.1 REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección 1ª. ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 3.1.1 Estructura general de la Norma: la Calificación

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

La calificación viene definida gráficamente en la colección de planos de ordenación estructural POE-4 Calificación Global, que subdivide el suelo urbano y urbanizable en zonas a las que asigna una calificación global.

Se complementa con los planos de ordenación pormenorizada POP-03 de Calificación Pormenorizada, donde se otorga una calificación pormenorizada a cada parcela.

Artículo 3.1.2 Estructuración de los usos y definiciones

1. Tipos de usos

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

- a) Tipos de usos para su asignación.
 - Uso global.
 - Uso característico.
 - Uso pormenorizado.
- b) Tipos de usos por su utilización.
 - Uso público.
 - Uso privado.
 - Uso colectivo.
- c) Tipos de usos para la regulación de su compatibilidad con otros usos.
 - Autorizado.
 - Compatible.
 - Prohibido.
 - Principal.
 - Complementario.
 - Auxiliar.



Tolerado.

Recomendado.

Provisional.

d) Tipos de usos por su titularidad.

Uso de dominio público.

Uso de dominio privado.

2. Definición de cada tipo de uso.

a) Uso global.

Es el uso principal establecido por el Plan para el desarrollo de las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado, ya sean zonas de suelo urbano consolidado, ya sean ámbitos de desarrollo de suelo urbano o urbanizable.

A todo el suelo urbano y urbanizable que no constituya sistema general se le asignará un uso global, que será coincidente con el uso característico mayoritario de la zona en que se engloba.

b) Uso característico.

Es el uso predominante en una parcela, edificio o ámbito de desarrollo. Su intensidad será la definida por la edificabilidad que le confiera este plan.

c) Uso pormenorizado.

Son los usos más detallados contemplados por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos característicos, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas generales.

d) 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.

e) 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.

f) 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.



g) Uso autorizado.

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

h) Uso principal.

Es el uso mayoritario implantado en un edificio. Normalmente será coincidente con el uso pormenorizado asignado por el plan a la parcela, pero podrá ser otro distinto, en aplicación del cuadro de compatibilidad de usos de la ordenanza que le sea de aplicación.

i) 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.

j) 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 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.

k) Uso complementario.

Es aquel que, por exigencia de la legislación 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 resultar necesaria a causa de la implantación del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.

l) 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.

m) Uso tolerado o disconforme con el planeamiento.

Son usos tolerados o disconformes con el planeamiento los usos existentes que, no coincidiendo con un uso autorizado para la parcela o edificio que lo contiene, se tolera persista, sin que se proponga su eliminación.



n) Uso recomendado.

La asignación de usos característicos a los sistemas locales 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 puede recomendar la implantación prioritaria de uno de los posibles. A estos usos de implantación prioritaria se les denominan usos recomendados.

o) 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.

p) Usos de dominio público.

Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales. Los usos de dominio público son los que se desarrollan sobre tales bienes.

q) Usos de dominio privado.

Para el resto de los usos no incluidos en el anterior apartado, el PGOU propone la titularidad privada o patrimonial.

Artículo 3.1.3 Definición de usos globales y pormenorizados

La presente Normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1 Residencial -- -----	Vivienda unifamiliar Vivienda colectiva Vivienda-taller
2 Actividades Económicas----- --	Productivo - Industrial - Almacenes y talleres



	Terciario
	- Oficinas y bancos
	- Comercios y mercados
	- Hoteles y residencias
	- Núcleos zoológicos
	- Establecimientos públicos
3 Equipamiento comunitario-----	Deportivo
	Educativo
	Sanitario
	Asistencial
	Cultural-asociativo
	Espectáculos - recreativo
	Religioso
	Administración
	Defensa
	Alojamientos Dotacionales
	Genérico
4 Infraestructuras y Servicios Urbanos -----	Grandes servicios urbanos
	Cementerios y Tanatorios
	Instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, etc.
	Infraestructuras básicas
	- Infraestructuras de energía
	- Infraestructuras de telecomunicaciones
	- Infraestructuras hidráulicas
	- Infraestructuras de calefacción urbana
5 Espacios libres -----	Parques urbanos
	Zonas verdes públicas
	Espacios libres pavimentados
	Zonas verdes privadas
6 Red viaria -----	Red viaria interurbana
	Red viaria urbana
	Sendas rurales



	Itinerarios verdes
	Aparcamientos
	- Aparcamientos públicos
	- Aparcamientos privados
7 Transportes - -----	Red de ferrocarril
	Red de tranvía
	Estaciones
	Aeropuerto

Artículo 3.1.4 Compatibilidad entre los distintos usos globales asignados a suelos de titularidad pública

En el suelo urbano y urbanizable, a veces coexisten zonas públicas que se han calificado con usos globales diferentes, y que sin embargo resultan compatibles. Este es el caso de los usos globales de Espacios libres, Transportes y Redes Viarias.

Puede ocurrir, por ejemplo, que una acera se encuentre indistintamente en suelos calificados como viario o como espacio libre; o que una parada de autobuses de cierta entidad haya sido incorporada como transporte o como red viaria.

Del mismo modo, la peatonalización de una calle, por ejemplo, podría conllevar la consideración de un espacio calificado como red viaria como espacio libre, lo que no responde más que a políticas de gestión de tráfico y movilidad que no deben verse limitadas por este plan.

Por ello, se tendrá en cuenta la compatibilidad entre los citados usos en el espacio público, con el fin de posibilitar peatonalizaciones y reurbanizaciones del espacio público que puedan modificar el trazado de una calle o carril bici, la disposición de plazas de aparcamiento, etc., sin que precisen de una modificación de planeamiento.

Esto se aplicará siempre que la reurbanización pretendida se limite a suelos de titularidad y uso públicos, sin que se vean afectados suelos de titularidad privada o suelos que claramente obedecen a usos y objetivos incompatibles con el uso que se pretende implantar.



Sección 2ª. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 3.1.5 Establecimiento de la Admisibilidad del Uso

La admisibilidad de un uso vendrá establecida por las siguientes normas:

1. En suelo no urbanizable, por la metodología regulada en las condiciones de uso del título correspondiente al Suelo No Urbanizable.
2. En suelo urbano y suelo urbanizable:
 - a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del Cuadro General de Compatibilidades, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.
 - b) El cuadro de compatibilidad de usos definirá 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.
 - c) Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los ámbitos podrán incluir especificaciones en referencia a los usos, que deberán ser tomadas en consideración.

Artículo 3.1.6 Régimen específico en suelo urbano consolidado

El régimen de compatibilidad en suelo urbano consolidado se regulará en cada finca en función de la Ordenanza de Edificación que sea de aplicación. Esta ordenanza incluye entre sus determinaciones el **Cuadro de compatibilidad de usos**, donde se define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la Ordenanza.

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 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.

Artículo 3.1.7 Ordenanzas particulares de los usos

Adicionalmente a lo que establezca el documento del PGOU, podrán ser aprobadas ordenanzas que afecten a usos concretos, como pudieran ser ordenanzas comerciales, de hostelería, etc., que desarrollen la admisibilidad de ciertos usos en distintas zonas de la ciudad o complementen las condiciones de aplicación de los mismos.

Dichas ordenanzas deberán ser tenidas en cuenta complementariamente a lo que este PGOU pueda regular. En caso de que existan disparidades entre PGOU y ordenanza, se tendrá en cuenta lo ordenando por la ordenanza.



Artículo 3.1.8 Condiciones adicionales de los usos

Se deberán tener en cuenta la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y complementariamente, en lo que no se oponga, la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como el Decreto 171/1985, de 11 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de carácter general de aplicación a las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas a establecerse en suelo urbano residencial, en aquello que no regule la Ley 34/2007, a la hora de determinar los usos que no resultan compatibles con el uso residencial, y que por tanto no podrán desarrollarse en las zonas residenciales, así como las limitaciones correspondientes a otros usos que aun siendo compatibles con el uso residencial, lo son únicamente en la medida en que se consideren ciertas limitaciones o medidas correctoras.

Artículo 3.1.9 Cuadro de compatibilidad de usos

Se han utilizado para regular la compatibilidad de usos dos cuadros. El primero de ellos, regula la compatibilidad de usos complementarios con respecto al uso principal del edificio; el segundo, regula qué usos pueden implantarse como uso característico del edificio en una parcela calificada pormenorizadamente con la ordenanza de referencia.

1. Cuadro de compatibilidad de usos complementarios

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
BAJOCUBIERTA					3		4										1							
PISOS					3		4										1							
PRIMERA					3	1	4		1		3			1			1							
BAJA		1					4				6									7				
SÓTANO					2	2	2		2					2										
	R	AEP	AET			E						IS	VA											



Contenido de la tabla.

En la columna de la izquierda se fija la planta del edificio en que se regulará la admisibilidad del uso.

La fila inferior refleja los usos globales o, en caso de tratarse de un uso global que se pormenoriza en dos niveles en lugar de en uno, como ocurre con las actividades económicas y con el uso viario para el uso pormenorizado de aparcamiento, el uso global acompañado del primer nivel de pormenorización.

La fila superior refleja los usos pormenorizados de los usos reflejados en la fila inferior.

Interpretación de la admisibilidad del uso.

Se marcan en blanco los usos admisibles en la planta de referencia, y en gris los usos prohibidos. Cuando un uso admisible lleva aparejado un número, la admisibilidad del uso está condicionada al cumplimiento de la condición numerada según el mismo.

2. Cuadro de usos admisibles compatibles

Ua	Ca	Is	Tr	Or	Ca	Hr	Zr	Ba	Da	Er	Sr	Aa	Ca	Ka	Rr	Is	Pa	Za	Er	Ur	Pr	Ra	
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
■	■	■	■	8a	9a	■	■	10a	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Ra	AEPa	■	AETa	Ea										ISa	VAa								

Contenido de la tabla.

La fila inferior refleja los usos globales o, en caso de tratarse de un uso global que se pormenoriza en dos niveles en lugar de en uno, como ocurre con las actividades económicas y con el uso viario para el uso pormenorizado de aparcamiento, el uso global acompañado del primer nivel de pormenorización.

La fila superior refleja los usos pormenorizados de los usos reflejados en la fila inferior.

Interpretación de la admisibilidad del uso.

Se marcan en blanco los usos admisibles en la planta de referencia, y en gris los usos prohibidos. Cuando un uso admisible lleva aparejado un número, la admisibilidad del uso está condicionada al cumplimiento de la condición numerada según el mismo.



Capítulo 3.2 EL USO RESIDENCIAL

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 3.2.1 Definición del uso global residencial

Se entiende por uso de vivienda la residencia permanente destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no, razón de parentesco.

Artículo 3.2.2 Clasificación y definición de usos pormenorizados residenciales

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

1. Vivienda unifamiliar.

Es aquella vivienda en la que la proyección horizontal de cada una de sus plantas es coincidente únicamente con sí misma.

Este uso pormenorizado se subdivide a su vez en distintas tipologías de vivienda unifamiliar:

a) Vivienda unifamiliar aislada

Es la vivienda que ocupa completamente un edificio aislado, sin conformar medianera con otros inmuebles.

b) Vivienda unifamiliar pareada

Es la vivienda que, siendo unifamiliar, conforma medianera con otra vivienda unifamiliar por uno de sus lados; es decir, entre las dos viviendas unifamiliares adosadas que conforman medianera constituyen un único edificio bifamiliar.

Las viviendas no podrán unirse a través de cuerpos secundarios destinados a usos auxiliares o complementarios, sino que la agrupación de ambas viviendas deberá entenderse como un edificio único.

Podrá accederse a cada vivienda desde el espacio libre privado que le corresponda o podrán contar con un zaguán o portal común que dé acceso a ambas viviendas en la planta baja.

Esta tipología de vivienda admite dos ubicaciones en parcela:

- El edificio completo se sitúa en una única parcela.
- Cada una de las viviendas pareadas se sitúa en una parcela independiente.

Independientemente a la ubicación en parcela, las dos viviendas deberán construirse a la vez. Sólo se permitirá su construcción en distintas fases si se corresponde con un proyecto único o se hace constar registralmente el acuerdo de medianera común. En este último caso, la volumetría y lenguaje constructivo y estético de la vivienda que se construya en una segunda fase, quedará condicionada por la vivienda construida en la primera fase.



c) Vivienda unifamiliar adosada o agrupada en hilera

Es la vivienda que, siendo unifamiliar, conforma medianera con dos viviendas unifamiliares contiguas, de modo que presenta dos fachadas, principal y posterior, y dos medianeras, disponiéndose de este modo varias viviendas adosadas en hilera. Las viviendas de los extremos tendrán una única vivienda adosada y, por tanto, una medianera y tres fachadas.

d) Vivienda unifamiliar en agrupación compacta

Es la vivienda que, siendo unifamiliar, se agrupa con otras viviendas unifamiliares no en hilera, sino en forma compacta, de modo que la edificación resultante de la agrupación de viviendas no resulte lineal, sino cuadrada o rectangular.

Las viviendas hacen medianera con otra u otras dos viviendas, y comparten arista o patio común con el resto de las viviendas que conforman la agrupación. Aunque lo más habitual es que sean agrupaciones de tres o cuatro viviendas, podrán agruparse más viviendas disponiendo un espacio libre común en el interior de las mismas, que deberá cumplir con las condiciones establecidas para los patios de luces.

e) Vivienda colaborativa en baja densidad:

Constituye una agrupación de viviendas unifamiliares, que dispone, además, de espacios libres privados de uso comunitario y de edificaciones que contengan las instalaciones y servicios comunes necesarios para dar servicio al complejo.

Responderán a proyecto único, sobre una o varias parcelas que conformen la totalidad de la comunidad. En caso de que se construya por fases, cada una de las fases contendrá los espacios y servicios comunes necesarios para dar respuesta a las necesidades del número de viviendas construidas.

Ocuparán parcelas completas, y no podrán albergar dentro de la superficie delimitada por el proyecto común, ninguna parcela o edificación que no esté incluida en el proyecto de cohousing.

2. Vivienda colectiva

Es la que agrupada con otras viviendas conforma un único edificio, en el que, a diferencia de las viviendas unifamiliares, la proyección horizontal de una vivienda coincide, en otra planta, con otra vivienda. La característica de este uso consiste en que el acceso a cada una de las unidades de vivienda se realiza desde elementos comunes situados en el propio edificio, aunque puedan existir excepciones, por ejemplo, en planta baja.

Este uso pormenorizado residencial puede subdividirse a su vez en diversas tipologías:

a) Vivienda colectiva ajardinada:

Es aquella que, aun contando con división horizontal y con elementos comunicaciones de acceso y comunicación en más de una planta, constituye un edificio aislado retranqueado con respecto al espacio público en una parcela preferentemente ajardinada.



b) Vivienda colectiva alineada con el viario:

Se trata de edificios de vivienda colectiva no retranqueados con respecto al espacio público, sino con mayor participación en la calle o espacio público, con el que presentan una relación de alineación, conformando una fachada para el mismo.

c) Vivienda colectiva en ensanche:

Se trata principalmente de edificaciones que conforman manzanas con patio interior, ya sea cerrado o abierto al espacio público por uno de sus lados.

d) Vivienda colaborativa en vivienda colectiva:

Es aquella vivienda de titularidad pública o privada que, cumpliendo con el programa mínimo de vivienda o de alojamiento dotacional, se encuentra inserta en un edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común y dispongan obligatoriamente de instalaciones, servicios y zonas comunes asimilables como mínimo a los de los alojamientos dotacionales.

La comunidad constituida deberá ocupar la totalidad del edificio. En caso de que cuente con espacio libres, deberá además ocupar la totalidad de la parcela en que esté implantado el edificio.

3. Vivienda-taller

Es aquella vivienda que coexiste con una actividad económica de taller o estudio, de modo que ambos usos confluyen en un único espacio.

No se construirán nuevos edificios destinados a este uso, ni podrá instalarse en edificaciones de uso característico residencial. Se plantea como oportunidad para rehabilitar edificios industriales que hayan quedado en desuso y que se encuentren en una localización adecuada para la implantación de un uso residencial alternativo a la vivienda clásica, ligado a actividades de taller, de artesanía, plásticas...

Podrán instalarse viviendas-taller en edificios de uso característico terciario/comercial, siempre que el edificio se encuentre colindante con el suelo urbano residencial, y cumpliendo con los siguientes requisitos:

- El uso de vivienda sólo se permitirá ligado a la actividad que se desarrolle (taller, estudio, etc.). Una vez finalizada tal actividad, el inmueble perderá la autorización de establecer la vivienda en él, y tal uso deberá ser rescindido en el periodo y en las condiciones que se establezcan mediante ordenanza. Hasta que tal ordenanza sea redactada, el plazo fijado para abandonar la vivienda será de un año desde la fecha en que se haya cesado la actividad.
- La instalación de viviendas-taller en un edificio responderá a un proyecto único para la totalidad del edificio, que puede ser de titularidad pública o privada, mediante el que se subdivide el edificio en varios lotes, de tal manera que constituyan espacios independientes entre sí.



En cada uno de estos lotes se podrá desarrollar una o varias actividades, resultando compatibles entre sí y con el uso residencial, y bajo titularidad única por cada lote. Además de estas actividades, podrá disponer de uso vivienda compartiendo espacio único, con la condición de que constituya la vivienda habitual del titular de la actividad.

- El espacio destinado a vivienda y el destinado a la actividad constituirán un único inmueble que, en caso de compraventa o alquiler, deberá transmitirse de forma conjunta, de modo que en todo momento el titular de la actividad sea el usuario habitual de la vivienda.
- No podrá disponerse de uso residencial en los edificios en que existan usos no compatibles con vivienda. Del mismo modo, en aquellos edificios en que se instales estas viviendas, no podrán instalarse usos productivos no compatibles con vivienda.
- Las superficies destinadas a vivienda cumplirán con los mínimos establecidos para las viviendas en régimen de Alojamiento Dotacional.
- El acceso a cada vivienda podrá producirse desde espacio libre privado a cada uno de los lotes en que se subdivide el espacio en caso de división vertical del edificio. Si se produce una división horizontal del edificio, cada vivienda-taller deberá contar con acceso desde un núcleo común de comunicaciones. En todo caso, los accesos a estas viviendas-taller, ya sean individuales para cada vivienda o como acceso único al edificio, tendrán que producirse desde la fachada que da frente a la zona urbana residencial contigua.
- Cada vivienda-taller, así como los espacios comunes que las sirvan, deberá cumplir con las condiciones que el Código Técnico de la Edificación le asigna al uso residencial, aun disponiendo de un uso característico distinto al residencial.
- Podrán realizarse proyectos de cohousing de viviendas-taller en edificios que cumplan las características suficientes para que sea admisible el uso de vivienda-taller.



Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 3.2.3 Condiciones de la edificación residencial

Toda vivienda cumplirá las condiciones mínimas de habitabilidad reguladas mediante el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, y complementariamente:

1. Condiciones de ubicación de vivienda

No se construirán edificios residenciales de nueva planta en el interior de patios de manzana, ni edificios con dos cuerpos en los que uno de ellos se encuentre en el interior del patio de manzana. Los edificios ya existentes que no han sido declarados fuera de ordenación ni integrados dentro de un ámbito de ordenación, quedan consolidados, de modo que resultan posibles las obras de mantenimiento y reforma sobre los mismos, así como su reconstrucción.

Las viviendas deberán ubicarse siempre en plantas sobre rasante. Se prohíben las viviendas en sótano y en semisótano.

2. Superficie de vivienda mínima.

La superficie mínima de vivienda colectiva, tanto para su nueva construcción como para nuevas viviendas obtenidas por subdivisión de las viviendas existentes, será por norma general la definida por el Decreto 80/2022, es decir, 35 m² útiles, excepto cuando la ordenanza de aplicación requiera una superficie de vivienda de mayores dimensiones.

En cuanto a la vivienda unifamiliar, ya sea aislada, pareada o agrupada, la superficie construida mínima de cada vivienda será de 85m² útiles.

3. Altura de la edificación.

Las alturas máximas a cornisa serán, en base al número de plantas que se establece para la parcela en cuestión en la documentación gráfica de este documento, las siguientes:

- PB+1: 7,5 metros
- PB+2: 10 metros
- PB+3: 13 metros
- PB+4: 16 metros

Por cada planta adicional que se pueda construir, la altura a cornisa aumentará en 3 metros.

Estas alturas serán aplicables independientemente de que sobre las plantas de piso exista o no bajocubierta o ático retranqueado.

4. Iluminación de bajo cubierta.

Los camarotes podrán tener ventilación e iluminación por medio de huecos de dimensiones máximas de 0,45 por 0,50 ml. (un hueco por pieza, pudiendo colocarse otros en los pasillos o zonas de distribución comunes), que habrán de situarse ordenadamente sobre la cubierta.



En bajocubiertas sin distribución de camarotes se autorizará un lucernario cada 20 m². Aquellos camarotes que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación, bien a través de huecos en fachada, que se dispondrán a una altura mínima de 1,80 metros con respecto a la cota de acabado del pavimento, o bien a través de shunt independiente.

5. Buhardillas y mansardas.

Cuando la ordenanza de aplicación posibilite la iluminación de bajo cubierta mediante ventanas abuhardilladas o mansardas, deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- El desarrollo de las buhardillas no será superior al 40% de la longitud de cada fachada. Esta regla afectará a la fachada principal en tipologías de manzana cerrada, a ambas fachadas en las agrupaciones en hilera y a todas las fachadas en los edificios exentos.
- La altura de coronación de la buhardilla no será superior a 2,60 ml sobre el nivel de la cara superior del forjado que constituye el suelo de la planta bajo cubierta. Su altura nunca podrá sobresalir con respecto a la cumbrera de la cubierta del edificio.
- Todo elemento abuhardillado incorporará una ventana, de modo que constituyan elementos de iluminación; es decir, quedan prohibidas las buhardillas ciegas utilizadas con el fin de aumentar la superficie útil de la planta bajo cubierta.
- La composición deberá tener en cuenta la distribución de huecos del resto del edificio.
- Las pendientes de los faldoncillos no superarán los 20º.
- Las buhardillas se retranquearán un mínimo de 0,35ml en relación con el plano definido por la fachada.

6. Terrazas en planta bajocubierta.

Se posibilitará la apertura de terrazas en la planta bajocubierta, con la condición de que se destine a uso residencial y la terraza se oriente hacia la fachada posterior integrándose dentro del faldón de la cubierta, es decir, cumpliendo la altura mínima de antepecho exigible sin elementos que recrezcan la altura de la cubierta. Este elemento de terraza no podrá tener un desarrollo superior al 40% de la longitud de la fachada, medida ésta por su cara exterior.

7. Galerías.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a 1/3 de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada para iluminación y ventilación normales.

8. Usos auxiliares del uso residencial

Los edificios residenciales, además de las viviendas y otros usos que se puedan instalar en cumplimiento de los cuadros de compatibilidad de usos, incorporarán otra serie de usos



auxiliares que resultan necesarios, o al menos deseables, para el correcto funcionamiento del propio uso residencial.

Se consideran usos auxiliares del uso vivienda, y por lo tanto están autorizadas en todo edificio residencial, los siguientes:

- Guardería de vehículos, ya sean motorizados o no (coches, motos, bicicletas, patinetes, ...). Se ubicarán preferentemente bajo rasante, pero también podrán localizarse en planta baja, siempre que la ordenanza de aplicación o el planeamiento de desarrollo así lo permita.
En los edificios residenciales colectivos, los garajes deberán ser espacios comunitarios, que podrán dar lugar a plazas de garaje, a garajes cerrados independientes a los que se accede a través de las zonas de circulación comunes del garaje, o a soluciones mixtas.
- Trasteros o camarotes, que se ubicarán preferentemente, bajo rasante o en planta bajocubierta. También podrían ubicarse en planta baja o en edificio auxiliar destinado a usos auxiliares comunitarios. Además de ofrecer un trastero a cada vivienda, se podrá disponer de un trastero común y de trasteros no vinculados a la vivienda, que se podrán vender o alquilar a usuarios distintos a los de la comunidad, sin perjuicio de lo que los estatutos de la comunidad de propietarios pudieran establecer al respecto.
- Cuartos de instalaciones, sala de calderas, placas de captación de energía solar en cubierta, etc. Es decir, todos aquellos espacios para instalaciones comunitarias que abastezcan al propio edificio, o a más de un edificio, incluso posibilitando instalaciones de energías renovables que tengan como fin la venta de energía, así como todos los espacios que resultaran necesarios para su correcto almacenamiento y/o distribución, ya sea el titular de la instalación la propia comunidad o un tercero. Estas salas de instalaciones también se ubicarán preferentemente bajo rasante o en planta cubierta, pero podrán localizarse en planta baja y en edificio auxiliar destinado a usos auxiliares comunitario.
La utilización de algunos sistemas de instalaciones (fachada receptora de energía solar, por ejemplo) pudieran conllevar la necesidad de establecer algún espacio destinado a sala de instalaciones en plantas piso, lo que podrá admitirse siempre que sea debidamente justificado.
- Cuarto de aperos de labranza, en caso de contar con espacio libre privado en el que se desarrollen huertos, jardines, etc., que puedan conllevar la necesidad de utilizar aperos y herramientas para su correcto cuidado y conservación. Se encontrará a la misma cota que los espacios a los que sirve, y será accesible desde los mismos.
No se podrá establecer en cuerpo anexo al edificio residencial, sino que deberá estar integrado en el mismo, o establecido en edificación auxiliar aislada destinada a usos auxiliares comunitarios.
- Cuantos otros usos auxiliares que los técnicos municipales puedan considerar, siempre que no contravengan ninguna norma sectorial ni figura urbanística u ordenanza



vigente.

Artículo 3.2.4 Condiciones del aparcamiento privado de automóviles en edificio residencial

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en las condiciones particulares del uso pormenorizado de aparcamiento privado, tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.

Artículo 3.2.5 Condiciones de los usos y construcciones auxiliares en el espacio libre privado de las parcelas residenciales

En el espacio libre privado se podrán instalar usos que no necesitan de construcciones, tales como jardinería y arbolado, espacios de estar y de paseo, zonas de juego infantiles, zonas deportivas abiertas, huertas, y cualquier otro de similares características.

También podrán instalarse otros usos que precisan de instalaciones o de pequeñas construcciones, siempre que se encuentren afectados por una ordenanza que así lo admita. En ese caso, podrán instalarse usos comunitarios tales como invernaderos y viveros, almacenes y trasteros, instalaciones, etc.

Los usos y construcciones que pueden desarrollarse en el espacio libre privado quedan reguladas en el capítulo de Condiciones Particulares de los Espacios Libres de este documento.



Capítulo 3.3 EL USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 3.3.1 Definición del uso global actividades económicas

Este uso engloba las diversas actividades económicas propias de los suelos urbanos y no urbanizables, excluyendo los usos de aprovechamiento de recursos primarios (agrícolas, ganaderos, extractivos...) incluidos entre los usos rurales, que ya cuentan con su regulación en el título correspondiente al Suelo No Urbanizable.

Se subdivide a su vez en usos productivos y usos terciarios.

Artículo 3.3.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados productivos

El uso productivo es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial.

Se definen como tales las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución. Quedan incluidas en este grupo las actividades de carácter industrial relacionadas con la transformación de los productos derivados de la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva, así como las industrias tecnológicas, dedicadas a la fabricación de alta cualificación o aquella fabricación que demanda tecnologías avanzadas.

2. Talleres y almacenes.

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público. Quedan incluidas en este grupo las actividades logísticas, así como el almacenamiento de materias derivadas del primer sector cuando no conlleven procesos de transformación y los talleres y almacenes vinculados a la tecnología, la investigación tecnológica y científica y la innovación.

Artículo 3.3.3 Clasificación y definición de los usos pormenorizados terciarios

El uso terciario engloba actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos y transportes.

Se subdivide en cuatro usos pormenorizados.

1. Uso de oficinas y bancos.

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de



empresas, estudios o despachos profesionales, consultorios no clínicos (médicos, veterinarios, ...) etc.

Asimismo, las actividades de servicios avanzados cuyo principal recurso es el capital humano y están orientadas a las transferencias de conocimientos organizativos y empresariales, o a la potenciación de la capacidad de comercialización, marketing, seguros, ingeniería, diseño industrial, publicidad, control, etc.

2. Uso comercial (comercios y mercados).

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no genere impactos importantes sobre el medio ambiente ni sobre la salud de las personas o esté considerada como compatible con el uso característico de la zona.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas y galerías comerciales de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, boutiques, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.

Asimismo, se incluyen aquellos núcleos zoológicos que por sus características comerciales y su compatibilidad con la los usos urbanos puede instalarse en suelo urbano, como pudieran ser las pajarerías, tiendas de animales, centros para cuidados higiénicos de animales, etc.

3. Uso hotelero (alojamientos turísticos y residencias comunitarias).

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, paradores, hostales, albergues, pensiones, residencias de empresas o instituciones, etc.

Este uso incluye a su vez las viviendas turísticas, que son aquellas viviendas que se comercializan como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales de forma reiterada o habitual, es decir, que se publicitan en cualquier medio o canal de oferta turística o se facilite alojamiento por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días dos o más veces dentro del mismo año.

También responden al uso hotelero establecimientos propios del Suelo No Urbanizable como el camping, o propios de los pueblos, como los agroturismos.

4. Uso de núcleos zoológicos.

Se considerará núcleo zoológico todo centro, establecimiento y/o instalación que aloje, mantenga, críe y/o venda animales, tenga finalidad mercantil o no.

Entre estos se encuentran las tiendas de venta de animales, pajarerías, residencias para animales de compañía, etc.

5. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a



recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, salas de baile, bingos, casinos, etc.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 3.3.4 Condiciones generales para las actividades económicas

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada.
2. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.
3. Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrolle.
4. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la “Ley 31/1995, de 8 de Noviembre, de prevención de riesgos laborales” y los Reglamentos que la desarrollan u otra aplicable.
5. Todos los usos implantados deberán ajustarse, además de a lo dispuesto por este PGOU, a la normativa sectorial correspondiente al uso en cuestión, tanto la existente como la que se vaya aprobando dentro del periodo de vigencia de esta normativa. Esto será de aplicación tanto para usos principales como para usos complementarios.
6. Este documento de normas incluye normas particulares tanto para los usos productivos como para los usos terciarios.

Para las industrias tecnológicas, fuera de lo dispuesto en las condiciones generales de las actividades económicas, no se ha desarrollado una sección independiente con regulación más concreta, sino que ésta se deriva a planeamiento de desarrollo, puesto que se trata de un uso exclusivo del Parque Tecnológico de Álava.

7. No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o explosivos, a menos de 2.000 metros de cualquiera de los núcleos de población existentes, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen y reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.
8. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.
9. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar Ordenanzas Reguladoras para los usos pormenorizados correspondientes al uso global de Actividades Económicas, con medidas para ampliar 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.

Artículo 3.3.5 Condiciones de las actividades económicas como uso compatible

1. La regulación de los usos de actividades económicas como uso compatible de edificio con uso principal distinto, será la resultante de aplicar el Cuadro de Compatibilidad de Usos principales compatibles de la Ordenanza que le corresponda a la parcela, según se le haya asignado gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada.

Serán de aplicación las condiciones de uso establecidas por dicha ordenanza, además de las normas particulares de la actividad en cuestión y la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

2. Si además el uso principal del edificio fuera distinto al uso pormenorizado de la parcela, le serán de aplicación las normas de compatibilidad establecidas por la norma particular correspondiente al uso principal del edificio.

Artículo 3.3.6 Condiciones de las actividades económicas situadas en edificio independiente, en parcela de uso pormenorizado distinto al del edificio

La regulación de los usos de actividades económicas localizados en parcelas con calificación pormenorizada distinta a la del uso a implantar, será la resultante de aplicar el Cuadro de Compatibilidad de Usos principales admisibles de la Ordenanza que le corresponda a la parcela, según se le haya asignado gráficamente en el plano de ordenación pormenorizada.

Serán de aplicación las condiciones de uso establecidas por dicha ordenanza, además de las normas particulares del uso en cuestión y la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

La edificabilidad que le corresponde, así como otra serie de parámetros urbanísticos, será la definida en cada caso por la Ordenanza que le corresponda a la parcela.



Sección 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PRODUCTIVOS

Artículo 3.3.7 Condiciones de la edificación e instalaciones de los usos productivos

1. Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.
2. En todos los casos en que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
3. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.
4. Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse como uso complementario de otros usos característicos, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o aparcamiento privado de vehículos.
5. La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3 ml.
6. En todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

Artículo 3.3.8 Condiciones ambientales para los usos productivos

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.
2. Todos los residuos que se generan por las actividades productivas ubicadas en zonas industriales, serán gestionados de forma individual por quienes los produzcan. Aquellos que sean asimilables a los residuos sólidos urbanos y los inertes podrán ser depositados en el vertedero de inertes más próximo, actualmente el vertedero municipal de Gardélegui; los restantes, tóxicos y peligrosos, en general, serán tratados con arreglo a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y demás normativa



concordante.

3. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera, determinadas por la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
4. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación tanto del Ayuntamiento, a través de licencia de vertidos, como de URA, y siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas por éste.
5. Los límites de emisión de los vertidos a la red de alcantarillado se ajustarán a lo que establece la "Ordenanza Municipal reguladora de los vertidos no domésticos".
6. Toda instalación deberá proteger la calidad físico-química y natural de los suelos subsuelos y aguas subterráneas, estableciendo pautas internas de actuación que garanticen la no afectación de dichos medios.

Artículo 3.3.9 Condiciones de las parcelas de uso productivo

1. Podrá disponerse un solo uso productivo, ya sea industrial, ya sea un taller o almacén, en cada parcela o en cada subparcela derivada de actuaciones de subdivisión del espacio, en aquellas ordenanzas que las posibiliten. Sólo podrá ubicarse más de un uso productivo bajo compromiso escrito de responsabilidad conjunta y solidaria de la totalidad de los usos productivos establecidos en la misma parcela o subparcela.
2. En las parcelas de uso productivo, el espacio libre privado que deriva de la aplicación del retranqueo obligatorio establecido por la ordenanza de aplicación podrá ser ocupado por los siguientes elementos:
 - a) Los centros de transformación para abastecer el polígono se podrán ubicar en la franja de retranqueo a alineación de fachada, respetando retranqueos a resto de linderos, siempre y cuando se respete una separación mínima de 3,50 m medidos en sus extremos más desfavorables entre dichos centros y cualquier otra edificación.
 - b) Las casetas de control de acceso podrán ubicarse en la franja de retranqueo a alineación de fachada, respetando los retranqueos a resto de linderos, siempre y cuando se mantenga una separación mínima de 3,50 m medidos en sus extremos más desfavorables hasta cualquier otra edificación y previa justificación de su necesidad en base a la actividad que se desarrolla en la parcela. Tan solo se permitirá una caseta de control por parcela, con una superficie máxima de 20 m².
 - c) 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.



Sólo podrán instalarse dos elementos anunciadores por parcela. En caso de colocarse dos elementos anunciadores la distancia mínima entre ellos será de 40 metros.

- d) La parte de la parcela libre de edificaciones en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelado y con firme capaz de soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3 ml.

Artículo 3.3.10 Condiciones particulares del uso industrial

1. Condiciones comunes a todas las categorías:

- En los locales dedicados a la actividad industrial, las superficies iluminantes, naturales o artificiales, alcanzarán como mínimo 1/6 de la planta del local. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera de 6 a 10 veces/hora, aportando de 60 a 100 m³ de aire renovado por persona/hora, según la naturaleza de la actividad.
- Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial determinada en una Categoría, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar esta actividad como Categoría inmediata inferior, más compatible con una actividad residencial, sin alterar la/s Situación/es en que se admite.
Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad industrial no permitida según estas Normas Urbanísticas Generales.
- En tanto no se especifiquen más datos en la Ordenanza correspondiente, se considerará altura máxima de pabellones 15 metros como altura útil medida en el interior de la nave.
- Si por las características de la explotación fuera necesario instalar elementos estructurales o mecánicos a mayor altura, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, aprobar su instalación y funcionamiento cuando, a juicio de los servicios técnicos, se encuentre suficientemente justificada su necesidad y se solucione satisfactoriamente el impacto visual producido.

2. Condiciones particulares del uso industrial como **uso complementario**.

- Las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones, serán independientes del resto de las vías de acceso y evacuación del edificio, salvo en la localización de planta primera o planta piso, que se adecuará a lo establecido en el apartado siguiente.

Cuando la actividad se ubique exclusivamente en sótano, el acceso independiente dispondrá de una plataforma horizontal de igual rasante que el forjado inferior (en forma similar a patio inglés) con una longitud mínima de 2,50 metros; a partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la rasante y alineación de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.



- Cuando el uso se localice en planta sótano y planta baja, o cuando se encuentre agregado a éstas el uso en planta primera, y la superficie de la actividad industrial y sus almacenes sea superior a 300 m², se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 500 m² de superficie útil o fracción, incrementándose en un camión por cada 500 m² u o fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10% de la útil total.
- Entre las 22:00 y las 08:00 horas sólo se realizarán operaciones de carga y descarga de vehículos de carga máxima inferior a 3.500 Kg dentro del local cerrado destinado a este fin.
- En planta primera o plantas de piso no podrá situarse maquinaria, utillaje o productos capaces de causar molestias, daños estructurales o vibraciones perceptibles, con potencia mecánica mínima total superior a 3 KW, disponiendo de sistema de evacuación de humos independiente y ventilación natural.

3. Condiciones particulares del uso industrial como uso característico.

- Se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada al sistema productivo de aplicación, estableciendo las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones de aplicación, sin que en ningún caso se permita el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que sean contiguos a la actividad residencial.
- Las materias primas deberán estar exentas de materias volátiles, inflamables, tóxicas o molestas, y los vahos que puedan desprenderse serán recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias, de forma individual con una altura mínima de 2 metros por encima del alero y atendiendo a las prevenciones que se indican en las condiciones de los servicios para el uso residencial.
- Podrán incluirse las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad básica, limitándose los usos asimilables a oficinas, a un máximo del 10% de la superficie edificada.
- En edificios anejos a construcciones unifamiliares o núcleos de pueblos, la superficie máxima de actividad (talleres y almacenes) será de 300 m² u, limitándose asimismo la potencia máxima instalada a 10 KW.
- En los edificios descritos en el punto anterior y en las instalaciones localizadas en el interior de manzanas residenciales, con independencia de los procesos que se desarrollen, la edificación industrial deberá respetar unas condiciones estéticas de integración en el medio físico, el entorno edificado y el paisaje, en cuanto a forma, colores, tratamiento de los materiales y disposición de dichos elementos sobre el terreno. En este sentido, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de lo especificado en función del criterio que al mismo compete en cuanto a la concreción de las condiciones estéticas.



- Cuando la superficie de la actividad industrial sea superior a 300 m²u, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 500 m² de superficie útil o fracción, incrementándose en 1 camión más por cada 500 m²u o fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10% de la útil total.
- Se atenderá a lo descrito en el punto anterior, elevándose la carga máxima del vehículo a 6.000 Kg, para operaciones de carga y descarga entre las 22:00 y las 08:00 horas.

Artículo 3.3.11 Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes

Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial.

Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad.

No podrán albergar materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto salvo cuando se trate de naves o edificios aislados (no adosados) con uso característico igual al uso pormenorizado de la parcela, y alejados más de 2.000 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General considerar que puede reducirse esta distancia.

La ubicación de talleres y almacenes en función **del nivel de riesgo intrínseco** definido por la Ordenanza municipal de “Protección contra incendios en edificios y locales de uso productivo”, se ajustará al siguiente cuadro:

Nivel de riesgo intrínseco	Categoría I: uso complementario			Categoría II: uso principal distinto a pormenorizado			Categoría III: uso principal igual a pormenorizado
	sótano	PB	Pl. 1ª o piso	Int. manzana	Ext. Adosado	Ext. Aislado	
Bajo	A	A	P	A	A	A	A
Medio	P	P	P	A	A	A	A
Alto	P	P	P	P	P	P	A

A : admitida P: prohibida

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad no permitida según las Normas.



Sección 4ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS TERCIARIOS

Artículo 3.3.12 Condiciones comunes a todo uso terciario

1. 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.
2. 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 los que inevitablemente se ubiquen en interior de manzanas, así como los resultantes de 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.

3. 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, éstas deberán disponer 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.
 - 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.
4. 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.
5. Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto por estas normas para las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado.
 6. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador o elemento similar de venta o atención en contacto directo con la vía pública.
 7. La altura libre mínima de los aseos será de 2,20m.

Artículo 3.3.13 Condiciones del uso terciario como uso compatible

1. En planta baja, 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. 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.
2. El viario o espacio libre a que se hace referencia en el punto anterior, será preferiblemente público; en caso de que no resulte posible, podrá ser un espacio libre mancomunado o privado, pero en todo caso deberá contar con uso público.
3. En los casos de actividades en planta baja que se amplíen con otras superficies en otras plantas, los frentes se regularán de acuerdo con el punto 1 precedente, teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se computará la correspondiente a la planta baja y un 25% del resto.

Artículo 3.3.14 Condiciones de la edificación del uso terciario situado en edificio independiente, en parcela de uso pormenorizado distinto al terciario

1. Para los usos terciarios en edificio independiente aislado.
Las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para el uso de equipamiento.
2. Para los usos terciarios en interior de manzana edificada:

El presente Plan General no califica parcelas para uso terciario en patio de manzana, por lo que en todo caso será de aplicación el cuadro de compatibilidad de usos principales admisibles correspondiente a las edificaciones en interior de patio de manzana de la Ordenanza de aplicación.

Estos usos deberán tener acceso directo a la calle a través de pasillos cubiertos o descubiertos



de sección en ningún caso inferior a 2,50 ml de ancho o a 3,00 para superficies del uso terciario superiores a 300m²c.

Los usos preexistentes que no cumplan esta condición se tolerarán, siempre que este PGOU no determine lo contrario para la parcela en cuestión.

Artículo 3.3.15 Condiciones de la edificación del uso terciario situado en parcela con uso pormenorizado terciario

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 Terciario y las particulares del uso pormenorizado de que se trate.

1. Para edificios terciarios adosados, 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.
2. Para los edificios terciarios aislados, las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para el uso equipamiento.
3. Las condiciones de uso se obtienen por remisión del uso característico establecido en el plano de Calificación Pormenorizada para la parcela correspondiente, a las Normas Generales del uso terciario y particulares del uso pormenorizado de que se trate.

Artículo 3.3.16 Condiciones particulares del uso comercial

1. Condiciones comunes a todo uso comercial

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m²u, un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 m²u más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m²u se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

d) Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 400 m²u. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo con anteaseo por cada 400 m²u o fracción.

e) En locales comerciales, cuando la superficie de uso público esté situada a una cota superior a 7 ml respecto de la cota de acceso desde la calle, y tenga una superficie útil mayor de 150 m², deberá dotarse de ascensor de uso público con capacidad mínima para 5 personas.

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 como uso complementario

a) En planta sótano o semisótano.

- La actividad dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacio libre, 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

Los accesos se incrementarán en 0,80 ml por cada 200 m²c de más o fracción.

- El viario o espacio libre a que se hace referencia en el punto anterior, será preferiblemente público; en caso de que no resulte posible, podrá ser un espacio libre mancomunado o privado, pero en todo caso deberá contar con uso público.
- Cuando el acceso se realice a través de la planta baja, se entenderá 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 se localizarán a cota de rasante exterior, siendo su apertura hacia el exterior.

b) En planta baja.

- La actividad dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacio libre, 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

El acceso se incrementará en 0,80 ml por cada 200 m²c de más o fracción.

- El viario o espacio libre a que se hace referencia en el punto anterior, será preferiblemente público; en caso de que no resulte posible, podrá ser un espacio libre mancomunado o privado, pero en todo caso deberá contar con uso público.



- En las actividades cuya superficie sea superior a 100 m², la apertura de las puertas de acceso será hacia el exterior.
- En los casos de actividades que se amplíen con otras superficies en otras plantas, 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% de la totalidad de la actividad.
 - Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15% 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 8 m². Para actividades de más de 400m², se exigirá una superficie mínima de 15 m² para tal abertura, en lugar de 8 m².
 - Al menos el 50% de la superficie total comercial deberá estar en planta baja.
- c)** Las entreplantas 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 de edificios preexistentes serán de 2,50 ml cuando sean accesibles al público. Alturas menores sólo se permiten en las entreplantas y para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local inferior.

En edificios de nueva planta, se cumplirán las alturas mínimas estipuladas en las normas urbanísticas generales, de modo que se exigirá una altura de entre 3,5 y 4 metros para planta baja, excepto cuando el local cuente con entreplanta, en cuyo caso se aceptará una altura de 2,50 metros, tanto para el espacio comprendido bajo la entreplanta, como para la propia entreplanta, siempre que sea accesible al público.

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.
- 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.

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) 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 50% 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 tendrá 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 en edificio independiente, en parcela de uso pormenorizado distinto al terciario

- Solo se admitirá el uso comercial en patio de manzana cuando la parte edificada destinada a tal uso 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.

- Las condiciones de alturas libres mínimas serán idénticas a las de uso terciario como complementario.
- Se exigirán superficies de aparcamiento similares a las definidas para el uso terciario como complementario.

5. Condiciones particulares del uso de comercios y mercados en edificio independiente y calificación global idéntica

- a)** Las grandes piezas de uso comercial se regirán por las siguientes condiciones:
- Las condiciones de uso serán las señaladas por estas Normas para el uso comercial, más las sectoriales vigentes que le sean de aplicación.
 - Las condiciones de aprovechamiento para las parcelas terciarias dentro de ámbitos de ordenación pormenorizada, serán las que señale el correspondiente Plan Especial o Plan Parcial a partir del cumplimiento de los siguientes parámetros:
 - Superficie mínima de parcela: 50.000 m²s.
 - Frente mínimo de parcela: 250 ml.
 - Ocupación máxima de parcela: 25 %.
 - Separación de linderos: 20 ml.
 - Edificabilidad máxima: 0,25 m²c/m²s.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura libre interior mínima en plantas de uso público: 3,5 ml.
- b)** Las correspondientes al suelo urbano consolidado, se regirán igual que los usos de equipamiento cuando ocupan edificios completos en parcelas con calificación pormenorizada distinta al terciario como edificio adosado, cuando la parcela no esté rodeada íntegramente por sistemas locales no edificables, y como edificio aislado, cuando sí lo esté.

Artículo 3.3.17 Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos

1. Condiciones comunes a todas las categorías

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

- a)** Hasta 50 m²u, un aseo con anteaño siempre que los usuarios potenciales sean del mismo sexo, aspecto que deberá quedar claramente especificado en la documentación que se presente. En su defecto se dispondrán dos unidades de aseo con anteaño.
- b)** Entre 50 y 200 m²u dos unidades de aseo con anteaño.



- c) Por encima de 200 m²u y por cada 100 m²u o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- d) En los supuestos b) y c) anteriores se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- e) Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 400 m²u. En caso de presentar mayor superficie, se añadirá un aseo por cada 400 m²u o fracción.
- f) Los consultorios veterinarios considerados como oficinas deberán instalarse en planta baja y tener acceso directo desde la vía pública.

2. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos como uso complementario

- a) La actividad en planta baja dispondrá de acceso directo desde el viario o espacio libre, preferiblemente público y en todo caso de uso público, con un ancho mínimo de:
 - 0,80 ml hasta 200 m²c
 - 1,20 ml entre 200 y 500 m²c

Se incrementará en 0,60 ml por cada 200 m²c de más o fracción.

En los casos de actividades en esta Situación que se amplíen con otras superficies en planta sótano o primera, el acceso se regulará de acuerdo con el párrafo anterior del presente epígrafe, teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se computará la correspondiente a la suma de todas las plantas.

- b) El acceso desde la calle y los núcleos de escaleras y ascensores para la parte del edificio destinado a uso residencial deberán ser totalmente independientes de los destinados a uso de oficinas.

Se exceptuarán los despachos profesionales anexos a viviendas y las oficinas en planta 1ª cuando lo permita la Ordenanza correspondiente y los restantes casos de excepcionalidad previstos en el Plan General.

- c) Los locales de oficina situados en planta baja o conjuntamente en planta baja y primera, podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares siempre que aquéllos sean indivisibles de la planta baja.
- d) Sólo se admitirán semisótanos destinados a espacios permanentes de oficina (con personal que tenga en ellos sus puestos habituales de trabajo) cuando la cota de su solado no sea inferior a la señalada por el CTE o a 1,50 ml por debajo del punto más desfavorable de la calle o calles que delimitan el edificio. La altura libre mínima será de 2,60ml en este caso.

Esta misma altura mínima de 2,60 ml será exigible en plantas bajas, pudiendo reducirse a 2,40 ml bajo viga o conducciones colgantes y a 2,50m en entreplantas con permanencia de personal y en las zonas de planta baja comprendidas bajo el forjado



de una entreplanta.

Los aseos podrán tener una altura libre de 2,20m, ya sea en entreplanta, ya sea en planta baja.

En edificios de nueva planta, las plantas bajas que se vayan a destinar a este uso tendrán una altura libre comprendida entre 3,5 y 4 metros.

- e) Las escaleras de comunicación entre sótano, semisótano, planta baja y primera tendrán una anchura mínima de 1 ml, y de 1,20 ml si tienen acceso al público. Cuando se superen los 500 m²c de planta a comunicar, se incrementará la anchura libre de la escalera a razón de 0,60 ml por cada 200 m²c de más o fracción.

A partir de los 700 m²c de planta a comunicar, deberán disponerse dos escaleras, cada una de las cuales deberá respetar la anchura mínima de 1ml ó 1,20 ml, en función de si tiene acceso al público o no, sumando entre ambas escaleras la anchura correspondiente en función de la superficie construida de la planta que se pretende comunicar.

- f) Las oficinas que en función de la permisibilidad de la Ordenanza correspondiente se localicen en planta primera o plantas piso, deberán cumplir además con las siguientes condiciones particulares:

- La superficie útil media mínima de los locales se fija en 50 m².
- La superficie útil mínima de cada local se fija en 30 m².

- g) Se admiten locales de oficinas organizados en forma de **pasaje o galería**, pudiendo establecerse en planta baja, entreplanta y primera (si ello fuera posible en aplicación de la Ordenanza correspondiente), pero no exclusivamente en entreplanta o planta primera. Deberán disponer en planta baja de una superficie mínima equivalente al 50% de la total. En caso contrario, para las localizadas en planta primera, se regularán por lo especificado en el epígrafe f).

Para las organizadas a modo de pasaje o galería se exigirán las siguientes condiciones particulares:

- El conjunto deberá contar con un frente mínimo a terrenos calificados como viario o espacio libre, preferiblemente público y en todo caso de uso público, de 3,20 ml para superficies iguales o menores de 100 m²c, incrementándose en 1,60 ml por cada 100 m²c de más o fracción.
En los casos de galerías organizadoras en diferentes plantas, a los efectos del cálculo de frente se contabilizará la superficie total de la planta baja y el 25% de la superficie total restante.
- El conjunto deberá contar como mínimo con los accesos, de número y anchura, siguientes:
 - o Un acceso por cada 500 m²c o fracción.
 - o En los supuestos de localización de dos o más accesos:



- la distancia entre ejes de los mismos será como mínimo la mitad del frente mínimo necesario en función de su superficie.
 - La anchura mínima será de 0,80 ml por cada 250 m²c o fracción. La mínima absoluta de cada acceso será de 0,90ml.
 - La apertura de las puertas de acceso será hacia el exterior.
 - El fondo mínimo del acceso, que afecta a la superficie interior del local, será igual a su anchura mínima.
- Los pasillos de distribución interior tendrán una anchura igual o superior a 1,50 ml. En los casos de existir elementos estructurales verticales, éstos solo podrán afectar a los pasillos en una longitud de 0,70 ml por cada uno, debiendo dejar en cualquier caso una anchura libre mínima de pasillo de 1,20 ml.
 - La superficie útil destinada al uso de oficinas no podrá exceder del 80% de la total objeto de distribución.
 - La superficie útil media de los locales de oficinas resultantes deberá ser igual o superior a 25 m².
 - Los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales deberán agruparse. A efectos del cálculo de necesidades computarán las superficies de los espacios comunes.
 - Las escaleras de comunicación entre las diferentes plantas tendrán un ancho de:
 - Mínimo de 1,20 ml.
 - Cuando superen los 500 m²c de planta a comunicar, se incrementará la anchura libre de la escalera a razón de 0,60 ml por cada 200 m²c de más o fracción.
 - A partir de los 700 m²c de planta suplementaria, deberán disponerse dos escaleras, cada una de las cuales cumplirá con la anchura mínima de 1,20 ml, sumando entre ambas la anchura total establecida en función de la superficie de planta a conectar.

3. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos en edificio independiente en parcela con calificación pormenorizada distinta al uso terciario

- a) Solo se admitirá el uso de oficinas en interior de manzana cuando la parte edificada destinada a tal uso en patio de manzana sea inferior a 1.000 m² y esté relacionada con un frente de oficinas en planta baja a la calle, integrado funcionalmente en aquél, no inferior a 10 ml a cada calle que dé frente.

No se permitirá que el uso se extienda más que a la planta baja y 1ª planta, caso de ser edificios ya existentes y que cumplan con todas las normas de seguridad exigibles por la legislación sectorial.

- b) Las condiciones de alturas libres mínimas serán idénticas a las indicadas para el uso



terciario como uso complementario.

- c) En edificios independientes que no se encuentran dentro de patios de manzana, se estará a lo dispuesto por estas Normas Generales de la Edificación y de los Usos y el régimen de compatibilidad de la Ordenanza de aplicación en caso de que el uso característico no sea terciario, o al régimen de compatibilidad de la Ordenanza de aplicación mayoritaria en la unidad morfológica donde se incluya la parcela.

Artículo 3.3.18 Condiciones particulares del uso hotelero

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

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

2. La tipología de uso hotelero que se posibilita en los pueblos, y en aquellas parcelas reguladas mediante la ordenanza residencial de los pueblos aun encontrándose en la ciudad, es la correspondiente a los agroturismos y otros tipos de hoteles rurales que son regulados sectorialmente por el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.
3. Los campings sólo se autorizan en el Suelo No Urbanizable, en las condiciones reguladas en el capítulo correspondiente al Suelo No Urbanizable, y siempre en cumplimiento de la normativa sectorial.
4. Las viviendas para uso turístico, definidas por la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo y reguladas por el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas para uso turístico, se podrán disponer en la planta primera de los edificios residenciales que así dispongan en su Cuadro de compatibilidad de usos.

Artículo 3.3.19 Condiciones particulares del uso núcleo zoológico

1. Sólo podrán establecerse en suelo urbano y urbanizable aquellos núcleos zoológicos que resulten compatibles con los usos urbanos. En ningún caso se podrán establecer aquellos núcleos zoológicos que se considera precisen encontrarse en suelo no urbanizable, como pudieran ser, por ejemplo, los centros de recogida y recuperación de fauna salvaje.
2. Los núcleos zoológicos deberán contar con la superficie mínima establecida en la normativa sectorial aplicable que garantice unas condiciones adecuadas de descanso y esparcimiento de los animales. Les será de aplicación el Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos, así como otras normativas que pudieran modificar o complementar la legislación vigente.
3. En los establecimientos para especie canina, los caniles tendrán una superficie acorde con las dimensiones y características de los perros que alberguen. En guarderías caninas en las que se presupone una mayor rotación y por tanto, una mayor variabilidad en el tamaño y raza de los perros, para garantizar dichas condiciones, los caniles, que dispondrán de zona de reposo y



zona de esparcimiento, serán preferiblemente de uso individual y tendrán una superficie mínima de 10 m².

4. Los núcleos zoológicos con pernoctación deberán disponer de espacios al aire libre en el interior de la parcela destinado al esparcimiento de los perros con una superficie adecuada a la cantidad de animales albergados.
5. Los núcleos zoológicos que constituyan actividad principal deberán ocupar la edificación completa; es decir, la autorización de la ocupación parcial de la edificación por un núcleo zoológico estará condicionada a que dicho núcleo zoológico constituya un uso complementario del uso principal que alberga el edificio en que se pretende establecer.

DOCUMENTO DE TRABAJO



IS Infraestructuras y Servicios

ISE Infraestructuras de Energía

ISU Servicios urbanos

VA Viario Aparcamientos

VAP Aparcamiento público

VAR Aparcamiento privado



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON
CONDICIONES



PROHIBIDO

Condiciones de compatibilidad.

- **Condición 1ª al uso residencial comunitario:** Únicamente se admite en aquellos edificios que se encuentran insertos en zonas de calificación global residencial o inmediatamente colindantes a los mismos; en este último caso, contarán con fachada y acceso a viviendas hacia zona residencial, y será fácilmente accesible desde la misma.

Todas las viviendas deberán estar agrupadas, ya sea en las plantas superiores, ya sea con la misma localización en todas las plantas. Contarán con portal y escalera independientes con respecto al uso principal. En el caso de las viviendas-taller, éstas podrán ubicarse en planta baja y ser directamente accesibles desde la calle, siempre que su fachada y acceso sea desde la trama urbana residencial.

La superficie total destinada a vivienda, ya sea vivienda comunitaria o viviendas-taller, no podrá superar el 25% de la total construida en la totalidad del edificio.

- **Condición 2ª al uso de taller y almacenes:** Sólo 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 (uso complementario) según Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categoría.
- **Condición 3ª al uso de taller, almacenes y oficinas:** Sólo se permiten los relacionados con el uso principal, vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.

Para talleres y almacenes, se limita la potencia según Categoría I (uso complementario) en Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categoría.

- **Condición 4ª a los usos de oficinas, comercio, hotel y equipamientos de la Administración Pública:** Se permite únicamente en plantas sobre rasante y siempre y cuando la superficie se englobe dentro del porcentaje máximo admisible del 50% de la superficie total construida sobre rasante, como suma de todas las destinadas a los diferentes usos terciarios compatibles.
- **Condición 5ª a los establecimientos públicos:**
 - a) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.
 - b) 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 6ª al uso deportivo:** Se permite el uso de equipamiento deportivo siempre y cuando su superficie no supere el 25% de la superficie total construida sobre rasante.
- **Condición 7ª al uso educativo:** 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 8ª al uso sanitario:** Se admite el uso de equipamiento sanitario únicamente en planta baja siempre que cuente con acceso directo desde la vía pública.
- **Condición 9ª al uso sanitario:** Se permiten los usos sanitarios vinculados con animales (clínicas veterinarias, por ejemplo).
- **Condición 10ª al uso cultural:** 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 11ª al uso de espectáculos:** 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 12ª al uso de infraestructuras de energía:** Se ubicarán preferentemente bajo rasante, pudiendo situarse en planta baja. En caso de que resulte recomendable por el tipo de instalación (energía fotovoltaica, por ejemplo), podrán ubicarse en otras plantas, tales como la planta bajocubierta. En todo caso, se permiten las instalaciones fotovoltaicas o similares en planta de cubierta, siempre que se hagan en forma de instalación, no de edificación.
- **Condición 13ª a los usos de aparcamiento:** 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.

Usos preexistentes legalmente establecidos que resultan incompatibles por el cuadro de compatibilidad de usos.

Aquellos usos que se establecieron legalmente y cuentan con las preceptivas licencias anteriores a la aprobación de este plan, serán tolerados.

Los usos cuya autorización se encuentra vinculada a un uso principal, así como los inmuebles que



los incorporan, como pudiera ser, por ejemplo, la vivienda del personal de un hotel, no podrán ser transferidos a otro propietario ni usuario diferente al del uso principal; es decir, sólo se tolerarán en caso de que la vinculación al uso principal siga existiendo. En caso contrario, deberán cambiar de uso, pudiendo adoptar cualquiera de los usos permitidos, siempre que se cumpla lo dispuesto para tal uso tanto por este PGOU, como por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 3.3.21 Compatibilidad de usos principales en parcela con calificación pormenorizada de uso global terciario

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R		
OFICINAS Y BANCOS				1						1					1										En patio
								2						3											A calle
COMERCIOS Y MERCADOS				1						1					1										En patio
								2						3											A calle
HOTELES Y RESIDENCIAS				1						1					1										En patio
														3											A calle
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS				1						1					1										En patio
								2						3											A calle
	R	AEP			AET						E				IS		VA								



AUTORIZADO



2 AUTORIZADO CON CONDICIONES



PROHIBIDO

R Residencial

- RU Residencial Unifamiliar
- RC Residencial Colectivo

AEP Actividad Económica Productiva

- PI Industrial
- PT Talleres y almacenes

AET Actividad Económica Terciaria

- TO Oficinas y Bancos
- TC Comercios y mercados
- TH Hoteles y residencias

TZ Núcleos zoológicos

TB Establecimientos públicos

E Equipamientos Comunitarios

- ED Deportivo
- EE Educativo
- ES Sanitario
- EA Asistencial
- AC Cultural
- EK Espectáculos
- ER Religioso
- EI Administración Pública



EP Defensa

EZ Alojamiento dotacional

ISE Infraestructuras de Energía

ISU Servicios urbanos

VA Viario Aparcamientos

AP Aparcamiento público

AR Aparcamiento privado

IS Infraestructuras y Servicios

b) Condiciones de Compatibilidad de Usos

1. Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general, así como las condiciones de ocupación de parcela y de edificación. Deberá disponer, así mismo, de un frente a calle, en planta baja, no inferior a 5 ml.

2. Sólo en parcelas colindantes con zonas calificadas globalmente como residenciales y si la ordenanza de las parcelas residenciales contiguas lo permite.

Deberán cumplir con los parámetros establecidos según la Ordenanza residencial de referencia, que será la mayoritaria en la zona, o la de la parcela contigua en caso de falta de homogeneidad, no permitiéndose afectar a las zonas en régimen de fuera de ordenación.

3. Los servicios asistenciales de carácter residencial deberán estar autorizados por la Administración Pública competente.



Sección 5ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE INDUSTRIA TECNOLÓGICA

Artículo 3.3.22 Condiciones comunes a todo uso de industria tecnológica

Se trata de un uso con localización específica en Parque Tecnológico, por lo que sólo podrá ser implantado en parcelas que cuenten con calificación pormenorizada de Industria Tecnológica.

Artículo 3.3.23 Condiciones de la edificación de industria tecnológica

Los parámetros urbanísticos de las parcelas tecnológicas serán las definidas por el planeamiento de desarrollo del Parque Tecnológico de Álava, es decir, por el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Álava y sus posteriores modificaciones.

Artículo 3.3.24 Condiciones de compatibilidad de uso

La compatibilidad de los usos de industria tecnológica será la determinada por el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Álava y sus posteriores modificaciones en combinación con las determinaciones establecidas en este PGOU para las Industrias Tecnológicas.



Capítulo 3.4 USO DE EQUIPAMIENTO

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO EQUIPAMENTAL

Artículo 3.4.1 Definición del uso global

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

Artículo 3.4.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes **usos pormenorizados**:

1. Deportivo.

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.

2. Educativo.

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades incluso el universitario, con las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc. y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, residencias de estudiantes, etc.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las facultades, escuelas técnicas universitarias, sus bibliotecas, centros de investigación, comedores, residencias de estudiantes, rectorado, centros de preescolar, guarderías, EGB, BUP, FP, academias, educación compensatoria, educación especial, talleres ocupacionales, etc.

3. Sanitario.

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del Insalud, etc.

También se incluyen en este uso las farmacias y las clínicas veterinarias, exceptuando los consultorios veterinarios en los que no se practiquen pruebas diagnósticas y operaciones propias de clínicas.

4. Asistencial.

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo: albergues de transeúntes, residencias, centros de rehabilitación, centros de día, centros de orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos y sus normas de



compatibilidad.

No tendrán la consideración de equipamiento asistencial, a los efectos de compatibilidad de usos, aquellos equipamientos de servicios sociales (viviendas comunitarias, pisos tutelados, etc.) que dispongan de una capacidad máxima de 14 plazas, sino que se equiparán con el uso residencial.

Incluir núcleos zoológicos asistenciales?

5. Cultural-Asociativo.

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio-culturales, de relación o de asociación.

Incluye a título de ejemplo bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros cívicos y asociaciones o agrupaciones con los fines precitados.

6. Espectáculos-Recreativo.

Actividades de uso público o comunitario destinadas a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados, así como las que congregan a un conjunto de personas con el objeto principal de participar en las mismas o recibir los servicios ofrecidos por un organizador con fines de ocio, esparcimiento o diversión.

Incluye a título de ejemplo: cines, teatros, salas de conciertos, auditoriums, circos, plazas de toros, txikiparks, parques infantiles, salas de juegos infantiles, gymkhanas tipo “humor amarillo”, salas de escape, cibersalas, boleras, etc.

7. Religioso.

Comprende los espacios y edificaciones destinados al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc.

8. Administración.

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras.

Incluye a título de ejemplo: las sedes del Parlamento Vasco, de la Diputación, del Gobierno Vasco, del Ayuntamiento, la residencia del Lehendakari, de las delegaciones de los Ministerios del Gobierno Central, así como de sus departamentos técnicos, burocráticos o de servicio.

9. Defensa.

Actividades de uso público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma, destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes; y las actividades servidoras de las anteriores.

Incluye a título de ejemplo: cuarteles de los ejércitos, de la Policía Nacional, de la Ertzaintza, del cuerpo de Miñones, instalaciones militares, residencias, cárceles, comisarías, Delegación de Defensa de Alava, etc.

10. Alojamientos dotacionales.



Comprende las edificaciones y sus espacios anexos de titularidad pública, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, como los jóvenes, la tercera edad, etc., en áreas de uso predominantemente residencial y que se ejecuten de acuerdo a la normativa sectorial que sea de aplicación.

11. Genérico.

En los planos de calificación pormenorizada se definen unas áreas de **Equipamiento Genérico** que pueden albergar cualquiera de los usos pormenorizados dentro del global de **Equipamiento**.

Dicha calificación normativa permite la utilización para cualquiera de dichos usos o para combinaciones de ellos, de la parcela de que se trate con independencia del uso que actualmente pueda tener. La letra que figura entre paréntesis se refiere al uso recomendado (no vinculante) en función de la propuesta indicativa de localización de los distintos equipamientos que incluye la Memoria.



Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL EQUIPAMENTAL

Artículo 3.4.3 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 las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamientos públicos en el documento de normas del PGOU.
3. Cierres. 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.



Sección 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo 3.4.4 Condiciones generales

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 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 de estas Normas, por las Condiciones Particulares 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% de la edificabilidad física total del uso al que complementan, sumando como total el uso principal y los usos complementarios de éste.
5. En los pueblos no integrados en la trama residencial de la ciudad, los usos que conlleven la oferta de hospedaje y pernoctación de terceros, sólo podrán autorizarse previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento de aguas y deberán vincularse con una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

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

Esta prescripción se aplica también a aquellos equipamientos de servicios sociales (viviendas comunitarias, pisos tutelados, etc.) que, por disponer de una capacidad máxima de 14 plazas, se equiparan al uso residencial a efectos de compatibilidad de usos.

6. También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser aparcamientos tanto públicos como privados

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 con calificación pormenorizada de equipamiento, o sistemas generales de equipamiento, para la materialización de usos compatibles 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.

7. Será compatible el uso de Infraestructuras de “Calefacción Urbana o de Distrito” (tanto las centrales de producción de calor como la red de distribución), así como la producción de electricidad a partir de fuentes renovables de energía.

Artículo 3.4.5 Condiciones particulares del uso equipamental como uso complementario



1. Cuando lo permita la Ordenanza de aplicación, se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera o entreplanta 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 por este documento de normas del PGOU.
2. La altura libre mínima será de 2,60 ml.

Artículo 3.4.6 Condiciones particulares para los edificios equipamentales en parcelas con calificación pormenorizada distinta a la de equipamiento

1. Los equipamientos autorizados por el régimen de compatibilidades de cada ordenanza 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.
2. La altura libre mínima será de 3 ml en planta baja y 2,80 ml en los demás casos.
3. Las condiciones de edificación serán las de la Ordenanza asignada a la parcela, con las limitaciones impuestas por las condiciones establecidas en tal cuadro.
4. 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.
5. Las condiciones del uso vienen definidas por el Cuadro de Compatibilidad de usos de la Ordenanza de aplicación, por estas Normas y por las sectoriales correspondientes al uso de que se trate.

Artículo 3.4.7 Condiciones particulares en edificios equipamentales en parcela equipamental

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 estas normas.

1. Los equipamientos en patio de manzana se regirán por la Ordenanza prioritaria en la zona, aplicada sobre su propia parcela.
2. En edificio independiente adosado,
 - 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 (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.
 - 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% su superficie edificada actual siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

3. En edificio independiente aislado, se regirán por normas de uso y edificación idénticas a las establecidas en el punto anterior.

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% 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, 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, siempre que esta opción resulte adecuada a juicio del informe técnico municipal.

Artículo 3.4.8 Régimen especial de las zonas de equipamiento genérico

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, sino más bien la de simple ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan General.

Artículo 3.4.9 Condiciones adicionales a los equipamientos relativos a animales

1. Aquellos equipamientos relacionados con animales, aunque no constituyan núcleo zoológico, como pudiera ser una clínica veterinaria que constituye un equipamiento sanitario según la regulación de usos establecida por este PGOU, deberán ubicarse en planta baja y tener acceso directo desde la vía pública.
2. Podrá a su vez ocupar la planta primera, siempre que se encuentre comunicada con la planta baja y el acceso se establezca a través de la planta baja en las condiciones descritas en el párrafo anterior. En este caso, al menos el 50% de la superficie construida ocupará la planta baja.



DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 3.5 EL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 3.5.1 Definición del uso global

Actividades e instalaciones de uso privado o colectivo destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios para el conjunto de la población.

Artículo 3.5.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Grandes servicios urbanos.

Incluye a título de ejemplo el matadero municipal, cantones de limpieza, bomberos, seguridad ciudadana, policía municipal, espacios de tratamiento de residuos sólidos, centrales de compactación y/o transferencia de basuras, cocheras de servicio público para la guarda, mantenimiento, limpieza y reparación de los vehículos (autobuses, basuras, limpieza y demás), etc.

2. Cementerios y tanatorios.

Comprenden el uso de cementerio los espacios adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

Comprenden el uso de tanatorio el depósito funerario, como lugar de etapa del cadáver entre el domicilio mortuario y el cementerio, así como crematorio y otros edificios donde se presten distintos servicios de velatorio, religiosos, tanatopraxia y estética de cadáveres, etc.

3. Instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción.

Son aquellos establecimientos o puestos de venta en el que se vende y suministra a vehículos automóviles combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción. Pueden complementarlos otros usos tales como zona de reparación o lavado de vehículos, tienda, etc., así como usos auxiliares tales como aseos, almacenes e instalaciones.

Aunque en suelo urbano y urbanizable este uso pormenorizado se engloba dentro del uso global *Infraestructuras y servicios urbanos*, en suelo no urbanizable se ha incluido dentro del uso global *Vías de comunicaciones y transportes*.

4. Infraestructuras básicas:

Las infraestructuras básicas son aquellas que se consideran esenciales para el desarrollo de la vida de los habitantes del municipio. Dentro de las mismas se desarrollan las siguientes:

- **Infraestructura de energía**

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes, centros de



producción, almacenaje o distribución de la energía (eléctrica, gas) etc.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, los centros de transformación, las redes de alta y media tensión, los gasoductos, depósitos de gas, instalaciones de autoconsumo destinadas a producir energía eléctrica a partir de fuentes renovables como, por ejemplo, la energía solar, etc.

- **Infraestructuras de telecomunicaciones**

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes y antenas de telecomunicaciones.

- **Infraestructuras hidráulicas**

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes y depósitos de prevención de inundaciones y de suministro o depuración de aguas.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las balsas de laminación de avenidas, depósitos de tormentas, depósitos de aguas, grandes distribuidores o colectores, etc.

- **Infraestructuras de calefacción urbana**

Llamadas también District Heating, corresponden a este uso los sistemas colectivos de generación de calefacción, de agua caliente sanitaria o incluso refrigeración en los que el calor se produce en una central y se distribuye por una red de tuberías urbana.

Artículo 3.5.3 Clasificación y definición de las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción

1. Son **unidades de suministro** 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

Podrán contar a su vez con instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, para lo que contará con un máximo de dos módulos de alimentación que suministrarán como máximo a cuatro vehículos al mismo tiempo.

2. Son estaciones de servicio 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:

- **Estaciones de Servicio Reducidas:** son las que distribuyan tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleo y las que distribuyen 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
 - Vestuarios
 - Superficie comercial
- **Estaciones de Servicio Completas sin restauración:** son las que cuentan, además, con alguno o todos los espacios destinados a:
- Taller
 - Guardería de Vehículos
 - Trenes de lavado
 - Lavado a presión
 - Aspiradores
 - Maquinaria para cambio de aceite
 - Área de entretenimiento de vehículos
- **Estaciones de Servicio Completas con restauración:** son aquellas Estaciones de Servicio Reducidas o Completas que cuentan además con alguno o todos los espacios destinados a:
- Cafetería Bar
 - Restaurante



Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 3.5.4 Condiciones generales

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y, concretamente, el CTE.
2. 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 mediante ordenanza particular.
3. Las condiciones de localización, usos, tipos admitidos, parámetros urbanísticos y condiciones de urbanización, para el uso de instalaciones de producción de energía a partir de fuentes renovables se regularán mediante ordenanza particular.
4. La regulación de las condiciones de parcela, ocupación y edificación del resto de Infraestructuras y Servicios Urbanos será la misma que la que corresponda de la aplicación de Ordenanza reguladora de la parcela en la que se desarrolle.

En caso de tratarse de una infraestructura de cierto alcance que dé servicio a varias parcelas, será preciso el desarrollo de un Plan Especial que defina la implantación del uso.

5. Los puntos de recarga de vehículos eléctricos serán un uso compatible con cualquier edificación o espacio en que el uso conlleve su utilización por parte de vehículos motorizados, sin que resulte necesario que la ordenanza de aplicación lo autorice expresamente.

Estas instalaciones podrán constituir usos principales o usos complementarios de otros usos principales, sin que su titularidad y/o gestión tenga que ser obligatoriamente coincidente.

Por definición, podrán englobarse dentro de las Infraestructuras y servicios urbanos, pero resultan perfectamente compatibles con otros usos como el Viario, el de Aparcamiento, Transporte, etc.



Sección 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

Artículo 3.5.5 Condiciones particulares del uso de instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción

1. Los usos de unidad de suministro, área de servicio y estación podrán regularse mediante ordenanza particular para las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción. Hasta que dicha ordenanza sea aprobada, les será de aplicación lo dispuesto en estas normas.
2. Los usos de áreas de servicio complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc., requerirán la autorización de la Diputación Foral de Álava para la redacción y tramitación del correspondiente Plan Especial ante el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Artículo 3.5.6 Condiciones particulares de las Unidades de Suministro

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 que así se determine por compatibilidad de usos de la ordenanza productiva de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones deberán cumplir los parámetros urbanísticos que quedan reflejados en el siguiente cuadro:



Calificación parcela			Estación de transporte autobuses	Grandes servicios urbanos	Ordenanza PR-IA		Talleres y almacenes ordenanza PR-IC
					Como principal	Como uso complementario	
Superf. parcela (m2)	Mín.		1.500	300	1.500	PR-IA	300
	Máx.		3.500	3.500	5.000	PR-IA	1.250
Frente mín parcela			20	15	20	PR-IA	15
Ocupac. máx. parcela por la edificación			20%	20%	20%	PR-IA	20%
Superf. máx. constr. (m2c)			60	60	60	60	60
Nº máx. plantas s/rasante			1	1	1	1	1
Altura máx. (m)	Cornisa		4	4	4	4	4
	Marquesina		6	6	6	6	6
Superf. máx. marquesina			200	100	200	200	100
Retranqueos mín. (m)	Instalaciones y edificaciones	Frente	8	8	8	PR-IA	6
		Lindero	4,50	4,50	4,50	PR-IA	4
	Marquesina	Frente	5	5	5	5	3
		Lindero	3	3	3	3	3
Superf. máx. oficinas + almacén			20	20	20	20	20



Artículo 3.5.7 Condiciones particulares de Estaciones de Servicio en suelo urbano

1. En suelo urbano, el establecimiento de las estaciones de servicio se limitará a parcelas calificadas pormenorizadamente como:
 - Estación de Transporte
 - Grandes Servicios Urbanos
 - Productivo, si la ordenanza de aplicación así lo posibilita
 - 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.
2. 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.
3. Los tipos de estaciones de servicio permitidos en función del uso pormenorizado de que el planeamiento urbanístico le asigna a la parcela en cuestión, son los siguientes:
 - a. En parcelas calificadas pormenorizadamente como Estación de Transporte:
 - Estación de Servicio Reducida
 - Estación de Servicio Completa sin restauración
 - b. En parcelas calificadas pormenorizadamente como Grandes Servicios Urbanos:
 - c. En parcelas calificadas pormenorizadamente como Productivo, como uso principal y en parcela autónoma con frente a viario público:
 - Con ordenanza PR-IA, Estación de Servicio Completa con Restauración
 - Con ordenanza PR-IC, Estación de Servicio Reducida
 - d. En parcelas calificadas pormenorizadamente como Comercio:
 - Estación de Servicio Completa sin restauración
4. Se dispondrán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en la cuantía que establecen las Normas Urbanísticas del PGOU. 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.
5. Los parámetros urbanísticos para su disposición se recogen en el siguiente cuadro:



Calificación parcela		Estación de transporte	Grandes servicios urbanos	Ordenanza PR-IA	Ordenanza PR-IC	Comercial: grandes establ. comerciales
Superf. parcela (m2)	Mín.	1.500	750	1.500	750	-
	Máx.	3.500	3.500	5.000	1.250	-
Frente mín parcela		20	20	20	20	-
Ocupac. máx. parcela por la edificación		20%	20%	20%	20%	-
Superf. máx. constr. (m2c)		400	200	1.000	200	400
Nº máx. plantas s/rasante		2	2	2	2	2
Altura máx. (m)	Cornisa	8	8	8	8	8
	Marquesina	8	8	8	8	8
Superf. máx. marquesina		500	500	600	300	500
Retranqueos mín. (m)	Instalaciones y edificaciones	Frente	8	8	6	8
		Lindero	4,50	4,50	4,50	4,50
	Marquesina	Frente	5	5	3	5
		Lindero	3	3	3	3
Superf. máx. almacén (m2u)		100	50	150	50	100
Superf. máx. comercial (m2u)		100	50	150	50	100
Superf. máx. cafetería+bar+restaurante (m2u)		0	0	200	0	0



Artículo 3.5.8 Condiciones particulares de Estaciones de Servicio en suelo urbanizable

No se permite el establecimiento de Estaciones de Servicio en suelos clasificados como urbanizables, salvo que así lo permita el planeamiento de desarrollo del sector en cuestión.

En el planeamiento de desarrollo se permite la ordenación de parcelas para Estaciones de Servicio, éstas deberán cumplir con las determinaciones exigidas por este plan para las Estaciones de Servicio en suelo urbano.

Artículo 3.5.9 Condiciones particulares del uso de infraestructuras de energía

1. Serán admisibles en las parcelas cuya calificación pormenorizada se corresponde con la de Infraestructuras, así como en aquellas en las que la ordenanza de aplicación así lo determina en su Cuadro de compatibilidad de usos. Su instalación exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.
2. En lo que respecta a los pasillos de redes de alta tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:
 - a) En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.
 - b) Serán usos incompatibles con estos pasillos:
 - Edificaciones, cualquiera que sea su uso.
 - Campos e instalaciones deportivas cerradas.
 - Jardines y huertos cerrados anejos a viviendas, siempre que su extensión sea inferior a media hectárea.
 - c) Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos, habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de Noviembre -B.O.E. núm. 311-).
 - d) El dimensionamiento de los pasillos, será 100 m a cada lado del eje para líneas en aéreo superiores a 30 Kv.
Las líneas de 30 kv o inferiores deberán ir en subterráneo.
 - e) Para velar por la seguridad de personas y bienes, así como para garantizar la idoneidad técnica de las instalaciones serán de obligado cumplimiento las Normas siguientes:
 - Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1968 de 28 de Noviembre (B.O.E núm.311). Su Artículo 35.2 regula el tendido aéreo de líneas 30 KV en las distintas clases de suelo.



- Reglamento de estaciones de transformación, centrales y líneas Orden de 23 de Febrero de 1949 (BOE del 1 de Abril de 1949); Reglamento de condiciones técnicas y de garantías de seguridad aprobado por el Real Decreto 3275/1982(B.O.E. núm. 31526) y Orden de 27 de Noviembre de 1987 (B.O.E. 27146) sobre instrucciones técnicas MIE-RAT 13 y 14.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de Noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación (B.O.E. número 288).
- Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias. Decreto 2413/1973 de 20 de Septiembre (B.O.E nº 242), modificado por R.D. 2295/1985 de 9 de Octubre (B.O.E. de 12 de Diciembre).
- Real Decreto 2949/1982, de 15 de Octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente (B.O.E núm. 272 y 312).
- Otras disposiciones complementarias vigentes.

Artículo 3.5.10 Condiciones particulares del uso de infraestructuras de telecomunicaciones

1. Las infraestructuras para las redes de telecomunicaciones serán unas más a incluir en los proyectos de urbanización de cada sector o polígono. En los gastos de la urbanización se incluirá la ejecución de las canalizaciones y arquetas generales.
2. En cada vial o zona de propiedad pública que se necesite ocupar para el establecimiento de una red de telecomunicaciones, únicamente habrá como máximo dos canales de comunicaciones, uno a cada lado, lindando con las alineaciones de borde de las vías públicas y con las características técnicas que se determinan en el proyecto de urbanización.
3. En la vía pública únicamente se albergarán las canalizaciones redes y arquetas necesarias para el correcto funcionamiento de la red, y compartidas por todos los operadores, debiendo instalarse los nodos o cualquier otra instalación especializada que haya de ser privativa de cada operador en terrenos de propiedad privada.
4. La conservación de estas redes en la vía pública correrá a cargo de los operadores que la utilicen y en relación proporcional a la ocupación que hagan de la red.



Capítulo 3.6 EL USO DE ESPACIOS LIBRES

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.6.1 Definición del uso global

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio.

Artículo 3.6.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Parques urbanos.

Comprende por un lado los grandes Parques Urbanos que integran el anillo verde de Vitoria-Gasteiz: Riberas del río Zadorra, el bosque de Armentia, las Campas de Olarizu y el Parque de Salburua.

Surgen con tres objetivos bien definidos:

- a) Dar una solución integradora a esos espacios caracterizados por una problemática peculiar, derivada de su posición limítrofe entre el mundo rural y urbano.
- b) Contribuir a satisfacer la demanda ciudadana de lugares de ocio al aire libre.
- c) Amortizar la presión que la afluencia de visitantes ejerce sobre el medio natural próximo a la ciudad.

Zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones.

Estos parques forman parte del sistema general de zonas verdes de la ciudad.

2. Zonas verdes públicas.

Zonas arboladas y ajardinadas parcial o totalmente, de uso público, destinadas tanto al esparcimiento y recreo de la población como al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo, o parques, paseos o sendas lineales que tiendan a comunicar los distintos elementos del sistema general o local de espacios libres.

Son zonas que en su mayoría han sido obtenidas por cesión de los diversos ámbitos de planeamiento, diferenciándose entre las de carácter local y aquellas que pertenecen al sistema general.

3. Espacios libres pavimentados.

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social en la ciudad. De carácter similar a las zonas verdes públicas, no se encuentran



ajardinadas, sino pavimentadas con materiales duros. Su titularidad puede ser pública o privada, pero son espacios abiertos al uso público.

4. Zonas verdes privadas.

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada Ordenanza de Edificación y usos.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.6.3 Condiciones comunes a todos los usos pormenorizados de espacios libres

- 1) Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno y evitarán la destrucción de especies vegetales.
- 2) En particular, las especies vegetales o animales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que, en el caso de las especies vegetales, exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.
- 3) Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización por parte de instituciones o profesionales de reconocida solvencia, de un estudio del impacto biológico o medio ambiental.
- 4) Las únicas edificaciones toleradas sobre rasante serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, así como las instalaciones o edificaciones derivadas del uso en su subsuelo (ventilación, evacuación, salidas de peatones...). La ocupación del total de las edificaciones no podrá ser superior al 5% del total de la superficie de espacio libre, y la altura a alero o cornisa estará como máximo a 5,00 m sobre la rasante. Las cláusulas de excepcionalidad se regularán en las condiciones de los usos pormenorizados definidos en el capítulo siguiente.
- 5) El uso de espacio libre resultará compatible con vías blandas de uso peatonal y ciclable, así como con aceras y carriles bicis pavimentados tanto en las zonas que se encuentran en contacto con la red viaria como en los espacios libres pavimentados.
- 6) El subsuelo de los espacios libres podrá ser atravesado por redes de instalaciones subterráneas, cuya situación precisa deberá estar debidamente señalizada en superficie. Para ello, se deberá contar con la aprobación del órgano competente en materia de ordenación urbana y/o gestión del espacio público.
- 7) Podrán disponerse láminas de agua en compatibilidad con el uso de espacio libre. La superficie ocupada por el agua también será como espacio libre.
- 8) Se fomentarán, para cualquier clase de espacio libre, los siguientes aspectos:
 - La permeabilidad del suelo: se favorecerá la existencia de zonas ajardinadas y la utilización de pavimentos permeables, con el fin de conseguir una mayor resiliencia de la ciudad ante el cambio climático.
 - La plantación de especies vegetales, lo cual aumenta el efecto de sumidero de carbono y por lo tanto la calidad de aire, con efectos positivos sobre la salud.
 - Se tendrán en cuenta criterios de perspectiva de género, con especial cuidado de la iluminación y de las perspectivas visuales, evitando la formación de recovecos y puntos ciegos.



Sección 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.6.4 Condiciones particulares de los Parques Urbanos y Zonas Verdes que constituyen sistemas generales o que tienen una superficie mayor que 45.000 m²s

Estas áreas tendrán el carácter de grandes zonas de tipo forestal y ajardinado, que incluyen diversas actividades complementarias de tamaño medio destinadas al ocio, recreo e información de la población.

1. Se autorizan las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie menor del 10% del total del parque, que podrá vallarse con un sistema transparente.
2. Asimismo, se autorizan los usos deportivos en edificios cubiertos ocupando una superficie menor del 2% de la total del parque, en edificios aislados menores de 2.500 m²c cada uno. Tendrán una altura máxima a cornisa de 6,50 m. El conjunto de los edificios más sus instalaciones descubiertas, incluso los aparcamientos públicos exigidos, cumplirán el límite del anterior epígrafe, pudiendo vallar el conjunto con un sistema de cierres transparentes.
3. Se autorizan los usos de otros equipamientos distintos al deportivo en edificios cubiertos ocupando éstos una superficie menor del 2% de la total del parque, en edificios aislados menores de 2.500 m²c cada uno, siempre que el conjunto del edificio más sus usos complementarios e instalaciones descubiertas, incluso aparcamientos públicos, sea menor del 10% de la superficie total del parque. Los edificios tendrán una altura máxima a cornisa de 6,50 m. Podrán asimismo vallarse los conjuntos con soluciones transparentes.
4. Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes de grandes superficies siempre menores del 10% de la total del parque, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos parques.
5. Se autorizan aparcamientos subterráneos con unos máximos del 10% de ocupación de la superficie total del parque, con un tope máximo de 5.000 m² de suelo y cuatro plantas subterráneas, siempre que sobre la superficie ocupada se disponga de un espesor mínimo de 1,50 m de tierra vegetal desde una rasante mínima de 1 m de profundidad, para poder asumir la plantación de especies arbóreas.

La superficie afectada deberá ser respetuosa con la calidad y valor de las especies preexistentes, en cuyo caso han de ser mantenidas.

En caso de tratarse de un aparcamiento privado que no constituya sistema local o general, la superficie sobre el mismo no podrá computarse como sistema general de espacios libres.

6. Se autorizan los aparcamientos públicos en superficie menor del 5% de la total del parque, y un máximo por unidad concentrada de 50 plazas. Se utilizarán preferentemente tratamientos del suelo blandos (tierra apisonada, gravas, etc.). Deberán delimitarse con especies arbóreas y arbustivas de altura no menor de 1,2 ml., y se dispondrán plantaciones arbóreas de hoja



caduca entre las plazas de aparcamiento.

7. Se autorizan los quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos, etc., en proporción no mayor de uno por cada 15.000 m²s o fracción, separados entre sí una distancia en línea recta no menor de 100 ml. Cada uno de ellos podrá ocupar con edificaciones una superficie menor de 150 m²s en una sola planta, y con mesas, cenadores, marquesinas, enredaderas, etc. una superficie menor del 2% del parque, siempre que éstas sean desmontables y no se manipule en modo alguno la superficie del terreno. La altura máxima a cornisa será de 4 ml. Además, deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada mesa; o cuatro plazas destinadas a hostelería, o por cada 10 m²c.
8. La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriormente autorizados sobre rasante no podrá superar el 30% de la total del parque.
9. Los usos anteriores mantendrán entre ellos una distancia superior a 150 ml en el caso de los equipamientos entre sí; de 25 ml en el caso de los aparcamientos y quioscos entre sí y con los equipamientos. Además, mantendrán una distancia entre sí los edificios del mismo uso de 50 ml. Esta distancia se medirá como el espacio libre de edificación existente entre el perímetro que delimita el espacio ocupado por cada uno de los usos.
10. A los solos efectos de estas Normas de autorización de usos tendrán la consideración de parque urbano las superficies de distinta calificación pormenorizada limítrofes integradas en el mismo sistema general por pertenecer a los usos globales de Espacios Libres o Comunicaciones y Transportes. En especial en el cómputo de la superficie total del parque se incluirán estas superficies limítrofes.

Artículo 3.6.5 Condiciones particulares en Zonas Verdes menores de 45.000 m²s y mayores de 10.000 m²s

Estas áreas mantendrán el carácter de áreas ajardinadas prioritariamente, si bien pueden admitir además inclusiones de actividades en superficie no cubierta ni cerrada de tamaño medio y pequeños edificios para usos culturales y recreativos exclusivamente.

1. Se autorizan las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie máxima menor del 10% de la total del parque, que no podrá ser vallada en forma estable, incluso pequeños edificios anejos para usos complementarios con una superficie máxima del 0,5% de la total. Está prohibido el vallado de dichas instalaciones.
2. Se autorizan los usos de equipamiento cultural en edificios menores del 2% de la superficie total del parque, con una altura máxima a cornisa de 3,5 ml. y en edificios aislados menores de 500 m²c.
3. Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes sólo de suelo, con una superficie menor del 15% de la total del parque, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos parques.
4. Se autorizan aparcamientos subterráneos con unos máximos del 20% de ocupación de la



superficie total del parque, con un tope máximo de 5.000 m² de suelo y cuatro plantas subterráneas, siempre que la superficie ocupada disponga de un espesor de 1,50 ml. de tierra vegetal desde una rasante mínima de 1,00 ml. de profundidad para poder asumir la plantación de especies arbóreas. La superficie afectada deberá ser respetuosa con la calidad y valor de las especies preexistentes, en cuyo caso han de ser mantenidas.

En caso de tratarse de un aparcamiento privado que no constituya sistema local o general, la superficie sobre el mismo no podrá computarse como sistema general o local de espacios libres.

5. Se autorizan los quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, periódicos, flores, etc., de tamaño menor de 50 m², en proporción no mayor de una por cada 10.000 m², y separados entre sí más de 100 ml en línea recta. Podrán disponer de una superficie menor de 500 m² por unidad para terraza temporera siempre que no manipulen la superficie del terreno.
6. La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriormente autorizados sobre rasante no podrá superar el 30% de la total del parque.

A los solos efectos de estas Normas de autorización de usos tendrán la consideración de parques urbanos las superficies de distinta calificación pormenorizada limítrofes integradas en el mismo sistema general o local, por pertenecer a los usos globales de Espacios Libres o Comunicaciones y Transportes. En especial en el cómputo de la superficie total del parque se incluirán estas superficies limítrofes.

Artículo 3.6.6 Condiciones particulares del resto de las Zonas Verdes públicas en la ciudad

Excepto en los pueblos, que se regulan de forma diferenciada, las condiciones particulares para las zonas verdes de superficie inferior a 10.000 m² se regulan de la siguiente manera:

1. Queda prohibido el uso deportivo, ya sea en instalaciones cubiertas o en descubiertas:
2. El uso de equipamientos culturales exclusivamente: Se autoriza con una superficie menor del 0,5% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una altura máxima a cornisa de 3,5 ml.
3. Quedan prohibidas las instalaciones para actividades culturales o recreativas de carácter permanente.
4. Se autorizan los aparcamientos subterráneos.
5. La existencia o no de quioscos de bebidas, periódicos, flores, etc. dependerá del régimen general de concesiones establecido por el Ayuntamiento.
6. Para estos supuestos la suma total de las actividades autorizables sobre rasante no podrá exceder del 0,5% de la superficie total.
7. Se autoriza la posibilidad de crear pasarelas que conecten edificios y permitan el tránsito de



peatones entre los mismos, siempre que los servicios técnicos del ayuntamiento con competencias en la ordenación y el espacio público emitan un informe favorable recogiendo la viabilidad de la misma y acotando sus características dimensionales, estéticas, gálibo y todas aquellas particularidades que estimen oportunas.

Artículo 3.6.7 Condiciones particulares de Espacios Libres de Uso Público en la ciudad

Excepto en los pueblos, que tienen su propia regulación, se establecen a continuación las condiciones particulares para los espacios libres no ajardinados, sino principalmente pavimentados, de forma diferenciada, en función del tamaño de los espacios, diferenciando entre los mayores de 10.000 m²s y los menores de dicha superficie.

1. El uso deportivo en instalaciones descubiertas:
 - a) Se autoriza en las mayores de 10.000 m²s con una superficie inferior al 10% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate, incluso los pequeños edificios anejos para usos complementarios con una superficie máxima del 0,5% de la total. Está prohibido el vallado de dichas instalaciones.
 - b) Queda prohibido en las menores de 10.000 m²s.
2. El uso deportivo en instalaciones cubiertas queda prohibido en ambos supuestos.
3. El uso de equipamientos culturales exclusivamente:
 - a) Se autoriza en las mayores de 10.000 m²s con una superficie menor del 1% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una altura máxima a cornisa de 3,5 ml.
 - b) Se autoriza en las menores de 10.000 m²s con una superficie menor del 0,5% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una altura máxima a cornisa de 3,5 ml.
4. Quedan prohibidos en ambos supuestos, las instalaciones para actividades culturales o recreativas de carácter permanente.
5. Los aparcamientos subterráneos:
 - a) Se autorizan en las calificaciones pormenorizadas de espacio libre mayores de 10.000 m²s con unos máximos del 40% de ocupación y tres plantas subterráneas.
 - b) Se autorizan en las calificaciones pormenorizadas de espacios libres menores de 10.000 m²s, siempre que tengan un máximo de tres plantas subterráneas, sin límite de ocupación.
6. Para ambos supuestos la existencia o no de quioscos de bebidas, periódicos, flores, etc. dependerá del régimen general de concesiones establecido por el Ayuntamiento.



7. Para estos supuestos la suma total de las actividades autorizables sobre rasante no podrá exceder del 16% y del 0,5% de la superficie total correspondiente a las de más de 10.000 m²s y a las de menos.
8. Para ambos supuestos se autoriza la construcción de espacios subterráneos destinados a facilitar la carga y descarga de mercancías y actividad logística, siempre que los servicios técnicos del ayuntamiento con competencias en la ordenación y el espacio público emitan un informe favorable recogiendo la viabilidad de la misma.
9. Se autoriza la posibilidad de crear pasarelas que conecten edificios y permitan el tránsito de peatones entre los mismos, siempre que los servicios técnicos del ayuntamiento con competencias en la ordenación y el espacio público emitan un informe favorable recogiendo la viabilidad de la misma y acotando sus características dimensionales, estéticas, gálibo y todas aquellas particularidades que estimen oportunas.

Artículo 3.6.8 Condiciones particulares del resto de las Zonas Verdes públicas y de los Espacios Libres Públicos en los pueblos

1. En los pueblos, se admiten kioscos de música, zonas estanciales, marquesinas de autobús y pequeñas áreas deportivas o de juego, en los espacios libres y zonas verdes insertos en la trama residencial rural, exceptuándose expresamente las campas de Armentia en torno a la basílica de San Prudencio, el parque lineal del Zadorra, el cerro de Estíbaliz, las zonas verdes de la Ampliación Oeste de Jundiz, en torno a la localidad de Margarita y el ámbito de la ZEC/ZEPA Salburua, junto a Elorriaga.
2. Cualquier actuación en las Zonas Periféricas de Protección de las ZEC declaradas, hábitats de interés comunitario o áreas de difusión de especies protegidas, requerirá una valoración de sus afecciones, evitándose en todo caso las superficies ocupadas por árboles o arbustos autóctonos.
3. En aquellas zonas verdes o espacios libres públicos localizados en zonas inundables, se deberá cumplir la normativa específica al respecto (PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y Reglamento de Dominio Público Hidráulico), así como las medidas estructurales del PGRI en el caso de ser un área concordante con un ARPSI definido en el citado plan.
4. Los kioscos deberán ubicarse fuera de Zona de Flujo Preferente y se garantizará mediante estudio o análisis hidráulico el no agravamiento de la situación de riesgo preexistente, ni afecciones a terceros. En la Zona de Flujo Preferente tampoco se podrán ejecutar aparcamientos o edificaciones auxiliares y complementarias a las zonas deportivas o de juego que se ejecuten, y los cerramientos, aunque sean parciales, deberán ser permeables.
5. Asimismo, deberá valorarse la compatibilidad de los usos y actividades propuestos con la protección cultural de los espacios, inmuebles y demás elementos preexistentes (como caminos, iglesias, casas, torres, cruceros, rollos, fuentes, abrevaderos, lavaderos, molinos, puentes y otros) incluso aunque no estén expresamente declarados, propuestos o inventariados.
6. Cuando sea compatible con la protección de los elementos naturales y culturales



preexistentes, las zonas de juego y kioscos de música podrán cubrirse, sin cerrarse, y las boleras y marquesinas de autobús podrán cubrirse y cerrarse parcialmente, dejando abierto, al menos, un lateral, que deberá corresponderse con el lado de mayor longitud, respetando las características tipológicas y morfológicas propias del elemento y con el mínimo impacto sobre el espacio público o los inmuebles del entorno.

7. Los elementos cubiertos adoptarán volúmenes prismáticos regulares, autorizándose en las cubiertas planos inclinados, con pendiente máxima de 35%.
8. La altura máxima a cumbre de las cubiertas no podrá exceder de 5 metros y el retranqueo a otros edificios, en cada punto, será superior a su altura total en ese punto.
9. Los materiales empleados tendrán colores y texturas compatibles con los usados tradicionalmente en la arquitectura popular de la Llanada, evitándose los colores estridentes y las texturas brillantes.
10. En las zonas verdes, la superficie máxima a ocupar por elementos que impermeabilicen el suelo y/o estén cubiertos no superará el 30% de su superficie total.

Artículo 3.6.9 Condiciones particulares del uso de zonas verdes privadas

Estas condiciones particulares no aplican en los patios de manzana cuando el uso global sea el residencial, ya que los usos a implantar en tales espacios serán los admitidos según lo establecido por la ordenanza residencial de aplicación en lo referente a los patios de manzana.

Para el resto de las zonas verdes privadas, se autorizan todos los usos sin edificación regulados a continuación. Aquellos que deban disponer de edificación cerrada, sólo serán admitidos en las ordenanzas que expresamente establezcan parámetros que regulen la construcción de edificaciones auxiliares en el espacio libre privado.

1. Se autorizan las instalaciones deportivas al aire libre de uso privado siempre que no ocupen una superficie superior al 30% de la zona de que se trate y no rebasen la cota de la rasante del terreno.
2. También se autorizan instalaciones deportivas cubiertas de uso privado que no ocupen más del 15% de la zona de que se trate y que no superen la altura máxima de edificación en planta baja.
En todo caso, se separarán una distancia igual a su altura en relación con cualquier fachada residencial.
La separación a cualquiera de los linderos será de al menos la altura máxima de la edificación.
3. Se permitirá la instalación de equipamientos de uso privado siempre que no superen el 5% de la superficie de la zona de que se trate y sólo con edificación en planta baja. En esta edificación también podrán instalarse usos comunitarios tales como talleres compatibles con el uso residencial, ligados a artesanía, almacenes, ya sea de aperos de labranza, elementos de riego, o como trastero comunitario, guardabicis, ...
4. Se permitirán pequeños invernaderos o viveros que no superen el 5% de la superficie de la



zona de que se trate.

5. Se permitirán aparcamientos privados en superficie que no superen el 15% de la superficie de la zona. Si son subterráneos se podrán extender al 25% de la zona, o al 40%, siempre que en todo caso no supere el 75% de la parcela matriz y se garantice que en la superficie incremental ocupada se puedan realizar plantaciones de arbolado. En cualquier caso, se exigirá para ese 15% incremental un espesor de tierra vegetal igual o mayor a 1,50 m.

En ningún caso estos aparcamientos podrán superar tres plantas bajo la rasante del terreno.

6. Se permitirá el uso de Infraestructuras de “Calefacción Urbana o de Distrito” (tanto las centrales de producción de calor como la red de distribución), así como otras instalaciones que fomenten la utilización de energías renovables o una mayor eficiencia de la energía, y que no superen el 35% de la superficie de la zona de que se trate. Estas infraestructuras únicamente podrán ejecutarse en edificación en planta baja o subterránea. En caso de ejecutarse en superficie, deberá de tener un retranqueo respecto al resto de edificios igual a la de su altura máxima.
7. La adición de las superficies ocupadas por el conjunto de estos usos compatibles autorizados que se acaban de especificar, excepto los usos autorizados bajo rasante, no superará el 35% de la superficie de la zona. Es decir, al menos el 65% de cada zona verde privada deberá destinarse a su ajardinamiento, huertas, arbolado o tratamiento superficial apto para el uso de peatones o el juego de niños. Se mantendrá la permeabilidad de los suelos de la máxima superficie de suelo posible.
8. Como excepción al punto anterior, en caso de instalarse infraestructuras que fomenten la utilización de energías renovables o una mayor eficiencia de la energía, y que dichas instalaciones sirvan a una zona más amplia que la comprendida en la propia parcela, podrá rebasarse el porcentaje de ocupación señalado, siempre con la autorización previa de los servicios técnicos municipales.
9. Las instalaciones descritas en los puntos anteriores, cuando se formalicen en edificio cerrado al menos por tres de sus cuatro caras, computarán tanto su ocupación de suelo como su edificabilidad. Se aplicarán las excepciones recogidas al respecto en las ordenanzas de aplicación.



Capítulo 3.7 EL USO DE RED VIARIA

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DE RED VIARIA

Artículo 3.7.1 Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.

Se han englobado en este uso los espacios destinados a aparcamiento, ya sean en superficie o dentro de edificación.

Artículo 3.7.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

Red viaria interurbana.

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general del país y con la general urbana.

Incluye las autopistas, autovías interiores y exteriores, las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales.

Red viaria urbana.

Comprende todas las vías de comunicación de personas y vehículos (excepto tranvía, ferrocarriles y aeronaves), no incluidas en la red viaria interurbana, dentro del perímetro urbano.

Red de sendas rurales.

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el suelo no urbanizable no incluidas en la red viaria interurbana.

Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, vías pecuarias, cañadas, antiguos trazados de ferrocarril, etc.

Itinerarios verdes.

Comprende un entramado de vías e itinerarios que, a modo de verdadera red continua de comunicaciones, permite la conexión entre la ciudad y el medio natural. Surgen con el objetivo de establecer una red de comunicaciones para su utilización como rutas turísticas, ecológicas y deportivas que permita el acceso desde la ciudad a los principales espacios de interés natural de forma compatible con los aprovechamientos tradicionales del entorno agrícola, así como con la protección de valores ecológicos y paisajísticos.

Este sistema además de facilitar el acceso a espacios naturales de interés, facilita la conexión de los mismos, adquiriendo así una enorme potencialidad para configurar y crear verdaderos corredores biológicos, previa adecuación vegetal y paisajística de los mismos.



Aparcamientos públicos.

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos como una actividad autónoma o complementaria de otro uso (lucrativa o no), bien sean subterráneos, en superficie o en elevación.

Aparcamientos privados.

Comprende los espacios de uso privado o colectivo, de dominio privado destinados al estacionamiento de vehículos, bien sean subterráneos, en superficie o en elevación. Podrá establecerse como uso principal de una parcela, como uso compatible con el uso principal, o bien ser considerado éste como un uso complementario de otro característico de carácter privado o colectivo, al que se le exige la prestación obligatoria de este servicio.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL RED VIARIA

Artículo 3.7.3 Condiciones generales del uso global

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto, a excepción del uso pormenorizado de red viaria urbana, en el que se permite además de los usos citados, el estacionamiento sobre y bajo rasante.
2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.
3. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado, los siguientes:
 - a) En la red viaria interurbana lo es la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral de Álava y la reglamentación básica será la Norma Foral 20/1990 de 25 de Junio (B.O.T.H.A. número 78), de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y disposiciones complementarias o que la sustituyan, la Ley General de Carreteras y sus desarrollos reglamentarios, así como las del Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
 - b) En la red viaria urbana lo es el Ayuntamiento, y su reglamentación básica será el propio Plan General y cuantas Ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
 - c) En la red de sendas rurales lo es la Diputación Foral de Álava.
4. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.
5. Asimismo, el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante, por la cuantía del deterioro causado.
6. Cuando los servicios previstos en los distintos ámbitos definidos en el PGOU, tales como abastecimientos, saneamientos, etc., deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, lo harán por la denominada Línea de Servicios Generales.



Sección 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE RED VIARIA

Artículo 3.7.4 Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana

1. El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por la Norma Foral 20/1990 de 25 de Junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava y demás disposiciones aplicables de los órganos forales de Álava. Subsidiariamente, resultará de aplicación la legislación general de carreteras y sus desarrollos reglamentarios.
2. A estos efectos, el Plan General recoge en su documentación gráfica la clasificación de cada uno de los elementos de esta red según la clasificación de Policía de Carreteras de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral y de la propia Norma Foral 20/1990 de 25 de Junio (B.O.T.H.A. número 78), de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. Asimismo, se ha grafiado en dichas series la línea de edificación correspondiente a cada vía según la citada normativa foral de carreteras de Álava.
3. Los usos de áreas de servicio y estaciones de servicio propias del servicio directo al uso característico de estas vías se regulan por la ordenanza particular para las instalaciones de suministro o venta de combustibles, carburantes, electricidad y gas de automoción.
4. Los usos de áreas de estacionamiento complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc., requerirán la autorización de la Diputación Foral de Álava para la redacción y tramitación del correspondiente Plan Especial ante el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Artículo 3.7.5 Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana

1. El régimen general de uso de estas vías es el diseñado en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.
2. Se permitirá el uso de estacionamiento bajo rasante, incluyéndose espacios propios del uso como las áreas de espera en los accesos. Cada una de las intervenciones en la red viaria dirigida al establecimiento del uso de estacionamiento, deberá adecuarse a las directrices del Plan de movilidad, y deberá contar asimismo, con un informe favorable del departamento al cargo de la movilidad, en el que como mínimo se analice la idoneidad de la ubicación y el correcto dimensionamiento de la intervención.
3. Con carácter general, los vuelos, aleros, etc. de los edificios solo podrán sobrepasar las alineaciones de las parcelas e invadir la acera de la red viaria urbana cuando la Ordenanza de las parcelas con frente a dicho viario lo autorice expresamente, con vuelos de la edificación nunca más bajos de 3,5 ml desde la cota de la acera, y con anuncios, en las mismas condiciones.
4. A pesar de ello se, permitirá que las fachadas de las plantas bajas sobresalgan un máximo de 0,10 ml de la alineación para resolver exclusivamente cornisas de escaparates, toldos, peldaños de acceso, etc.
5. Quedan autorizadas las vallas de protección de vías siempre que se mantenga dentro de la



acera un paso mínimo de 1 m libre para la circulación de peatones, o se garantice con un entablado provisional el mismo paso fuera de la acera, en el caso de que exista en la misma aparcamiento autorizado, y sin rebasar nunca el límite entre éste y la calzada rodada.

6. Se autoriza la construcción de espacios subterráneos destinados a facilitar la carga y descarga de mercancías y actividad logística, siempre que los servicios técnicos del Ayuntamiento con competencias en la ordenación y el espacio público emitan un informe favorable recogiendo la viabilidad de la misma.
7. Se autoriza la posibilidad de crear pasarelas que conecten edificios y permitan el tránsito de peatones entre los mismos, siempre que los servicios técnicos del Ayuntamiento con competencias en la ordenación y el espacio público emitan un informe favorable recogiendo la viabilidad de la misma y acotando sus características dimensionales, estéticas, gálibo y todas aquellas particularidades que estimen oportunas.
8. Los usos de red viaria urbana y el de red de tranvía, se declaran compatibles en los términos y condiciones que se autoricen desde el Ayuntamiento para cada caso particular: pasos de peatones, cruces a nivel y/o tramos compartidos.
9. Se autoriza la ocupación del subsuelo por la red de distribución de redes urbanas tales como las Infraestructuras de “Calefacción Urbana o de Distrito” privadas o las redes de distribución de centros de suministro de energía proveniente de fuentes renovables gestionados por comunidades energéticas, siempre que el órgano competente en materia de ordenación urbana y/o gestión del espacio público apruebe la concreta intervención a través del procedimiento que proceda.

Artículo 3.7.6 Condiciones particulares del uso de sendas rurales

1. Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.
2. La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
3. Las especies arbóreas de borde de dichas vías se consideran de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.
4. Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre las líneas de edificación señaladas en el plano correspondiente, sin perjuicio del dominio sobre los suelos entre dicha línea y la de borde de calzada.
5. Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de la franja de terreno entre borde de calzada y la línea de edificación, y en especial al retorno a las citadas condiciones si vulneran este proyecto.

Artículo 3.7.7 Condiciones particulares del uso de itinerarios verdes

Con el fin de establecer un régimen de uso y protección que favorezca la funcionalidad de todas y cada una de las vías que configuran el sistema de itinerarios verdes y considerando sus peculiaridades, se plantea la conveniencia de establecer varias clases que permitan a su vez establecer regímenes de protección acordes con las características de las mismas.



- Vías de uso exclusivo recreativo.
- Vías de uso preferencial recreativo en el entorno agrícola-forestal.
- Vías de uso preferencial recreativo en caminos y carreteras con tráfico rodado.

El régimen de uso y protección urbanística general aplicable a las clases de suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado afectados por los itinerarios declarados, es el siguiente:

1. El destino y uso de los espacios ocupados por los itinerarios declarados será el de su utilización como itinerarios de pequeño y largo recorrido para la práctica del senderismo, cicloturismo y el deporte ecuestre y en su caso como áreas de acogida y servicios, áreas de descanso y otras afines relacionadas con esta forma de ocio.

El uso de vehículos motorizados queda restringido a los que se destinen a la explotación agrícola y pecuaria y aquellos tramos que en la actualidad sirvan como único acceso a fincas que no dispusieran de otro acceso alternativo, sin perjuicio del tráfico rodado existente en aquellos otros que hayan sido transformados en carreteras.

En todo caso, se permite para los casos de emergencia el tráfico de vehículos de protección civil, así como el tránsito de cualquier vehículo sin motor.

2. En los espacios ocupados por los itinerarios declarados, se permitirán las obras necesarias para su utilización como rutas turísticas, ecológicas y deportivas, de acuerdo con el instrumento de ordenación territorial que a tal efecto se redacten, sin perjuicio de las obras que se precisen para la conservación y mantenimiento de los edificios y elementos funcionales existentes en la actualidad.

La adecuación de estos espacios para los usos señalados, considerará las cuestiones relativas al acondicionamiento necesario para la correcta práctica de estas actividades para todos los sectores de la población, utilizando criterios de accesibilidad.

Asimismo, se considerará aquellas cuestiones relacionadas con la estética y el paisaje, para lo cual se llevarán a cabo tareas de adecuación paisajística de los mismos mediante labores de restauración vegetal.

Podrán autorizarse longitudinalmente las infraestructuras del ciclo del agua, eléctricas y de telecomunicaciones, todas ellas enterradas.

Transversalmente podrá autorizarse el cruce de cualquier infraestructura, garantizándose, en cualquier caso, la continuidad del itinerario en cuestión.

3. Se fija una zona de servidumbre de 3 metros de anchura mínima, medidos desde el borde exterior de los espacios ocupados por los itinerarios declarados, en la que serán de aplicación las siguientes determinaciones.
 - a) Actividades no constructivas:
 - Se permiten las labores propias de la agricultura
 - Quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho, así como las escombreras y espacios de tratamiento de residuos sólidos.



b) Actividades constructivas:

- Se permitirán las propias del uso y destino de estos itinerarios, de acuerdo con el instrumento de ordenación territorial que a tal efecto se redacte, sin perjuicio de las obras que se precisen para la conservación y mantenimiento de los edificios existentes en la actualidad.
- Podrán autorizarse las infraestructuras y los cierres de finca que se sitúen, como mínimo, a tres metros de cada borde exterior de los itinerarios.
- Quedan prohibidas todas las demás.

4. Cuando algún tramo de los itinerarios discorra próximo a carreteras o infraestructuras existentes o previstas, cursos fluviales, así como otros itinerarios de interés, se aplicarán de manera concurrente las determinaciones impuestas por las afecciones y servidumbres correspondientes a unos y otros.

5. En los casos en los que un tramo de los itinerarios declarados esté integrado o forme parte de una finca de titularidad privada, el régimen de protección será el indicado en los apartados anteriores, con la siguiente excepción:

Los cierres de estas fincas que afecten a los terrenos ocupados por los itinerarios declarados o que, necesariamente, deben emplazarse sobre los tres primeros metros de la zona de servidumbre antes definida, no podrán ser de obra, efectuándose con elementos naturales o artificiales livianos, tales como setos vegetales o estacas con alambres y otros similares.

6. En los casos en los que la ejecución de una infraestructura viaria, hidráulica o de cualquier otro tipo, comporte ineludiblemente una ocupación por la misma de un tramo de los itinerarios declarados, deberá completarse dentro del proyecto de dicha infraestructura la adecuada reposición del trazado en sustitución del tramo ocupado.

7. Se deberán desarrollar y pormenorizar de forma específica el uso y características de estos itinerarios de interés, la gestión del suelo, la ejecución de las obras de acondicionamiento y conservación a través de la redacción y aprobación de Planes Especiales.

Artículo 3.7.8 Condiciones particulares del uso aparcamiento

1. Las dimensiones de plazas de garaje, circulaciones interiores, rampas, accesos, etc. de todo edificio residencial, cumplirán con la normativa vigente de aplicación para los garajes de vivienda protegida, así como otras normativas que le sean de aplicación. Esta norma será únicamente aplicable a los garajes de nueva construcción.

2. No se permitirá en ningún supuesto la compartimentación en plazas individualizadas de las guarderías comunitarias, sea cual sea el procedimiento de cierre pretendido.

3. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento.

4. Normativa y licencias:

a) Estarán sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación



de guarderías y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas, así como la justificación de cumplimiento de las normativas que le sean de aplicación.

- b) Cuando la disposición del inmueble en su parcela edificable, bajo la que habrá de localizarse la guardería de vehículos, sea de tal forma que impida el acceso a las guarderías de otras parcelas edificables contiguas, será condición indispensable para el otorgamiento de licencia de edificación del primer inmueble la presentación de un proyecto de guardería mancomunado para las fincas afectadas que reúna la capacidad de vehículos exigible para la suma de todos los inmuebles a edificar. Se acompañará al proyecto la copia del documento privado de aceptación del proyecto común por parte de todas las propiedades afectadas.

5. Prohibiciones específicas:

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de Guardería- Aparcamiento y a este efecto se fijarán los rótulos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

Artículo 3.7.9 Condiciones constructivas para las plazas de aparcamiento y estacionamiento

1. Materiales de construcción

- a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con la normativa sectorial vigente.
- b) El pavimento será impermeable, antideslizante y con tratamiento anti-polvo, continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.
- c) Los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento.
- d) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad. En el caso de cierres provisionales motivados por la ejecución de fases, deberán igualmente garantizar la impermeabilización por medio de tabiques fluviales o solución constructiva análoga mediante la aplicación de tratamientos homologados.
- e) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.
- f) No podrá tener comunicación con otros locales de diferente uso, incluso si el uso de éste fuera el de reparación de vehículos, excepto trasteros en el caso de garajes de edificios residenciales colectivos, y estancias para otros usos comunitarios compatibles con el de garaje como pudieran ser la guardería de bicis y de carros de bebé.
- g) Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensores, habrán de hacerlo



mediante vestíbulos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

- h) La puerta de acceso será de tipo silencioso, de modo que en su funcionamiento no se superen los límites de ruidos marcados en la Ordenanza Municipal correspondiente.
- i) Tanto las plazas como las calles de circulación irán pintadas. Las plazas irán numeradas.

2. Altura

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,30 metros. En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias o elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 metros.

La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,30 metros y se indicará la altura máxima admisible para los vehículos que accedan a la guardería.

3. Accesos y circulaciones interiores

- a) Independientemente de los accesos de vehículos, se dispondrán en las guarderías accesos peatonales.

En plazas anejas a vivienda este acceso se realizará preferentemente a través del portal.

Estos accesos se diseñarán sin interrupciones de las superficies peatonales de porches de uso público, adecuándose en todo caso a las indicaciones que al respecto establezcan los servicios técnicos municipales correspondientes.

- b) La construcción de vados en los accesos a las guarderías no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.
- c) Si por razones de distribución interior se planteara que desde una misma superficie se pretendiese dar servicio a dos zonas de guardería distintas, esta superficie tendrá unas dimensiones mínimas de 5 m de longitud por 4 m de anchura, con una pendiente máxima del 3%, a partir de la cual la zona concurrente de los distintos accesos permitirá una correcta visibilidad entre ambas.

Esta solución no se permitirá en la zona de espera debiendo, en su caso, disponer de dos zonas de espera independientes o bien, a partir de una zona de espera única, aplicar lo señalado en el párrafo anterior.

- d) Las calles interiores de circulación tendrán una anchura mínima de 3,00 m siempre que desde éstas no se acceda a plazas. El resto de calles del garaje cumplirán con lo establecido por la normativa de aplicación, y supletoriamente, lo establecido para los garajes de los edificios residenciales protegidos (VPP).

4. Rampas de acceso de vehículos

- a) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema adecuado de señalización con bloqueo.



- b) Las rampas dispondrán de una zona de espera en el interior de la parcela o edificio de igual sección y longitud no menor de 5 ml, con una pendiente máxima del 3%.
- c) Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 ml, tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

5. Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente.

Artículo 3.7.10 Condiciones comunes para edificios de aparcamiento como uso principal

La ocupación máxima de las parcelas destinadas al uso de estacionamiento, tanto público como privado, será del 100%.

La edificabilidad máxima sobre rasante, se corresponderá con la edificabilidad que resulte de aplicar la altura que señale la ordenanza predominante del entorno en el que se localice la parcela, mientras que bajo rasante podrá alcanzarse una profundidad de tres sótanos.

Los retranqueos en caso de parcelas colindantes a residencial o terciario, serán idénticos a los de dichas parcelas. En el caso de parcelas aisladas, colindantes con espacios públicos, bien sean zonas verdes, espacios libres o varios, no se exigirá retranqueo.

Artículo 3.7.11 Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados como uso complementario

1. Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta:

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio, en terrenos edificables del mismo solar, o en casos excepcionales en que ello no sea posible, en edificios o terrenos edificables situados a una distancia máxima al acceso de 150 ml, con un mínimo de 25 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y un máximo de 30 m².

Para los edificios objeto de rehabilitación se deberán prever en los proyectos las mismas condiciones salvo que se demuestre justificadamente la imposibilidad, en cuyo caso quedarán exentas.

2. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de guardería las siguientes edificaciones en suelo urbano que se desarrollen como actuaciones aisladas:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 250 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,50 m.
- Para las que se pretenda pase a ser calzada sin tráfico rodado, en base a lo establecido



- por el Plan de Movilidad.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6,50 m.
3. Las plazas de guardería de vehículos rodados que deberán preverse son las que se relacionan a continuación. el número mínimo de plazas enunciadas tendrán la consideración de obligatorias; en consecuencia, en caso de que las plazas de garaje exigidas cupiesen en dos sótanos, no podrá construirse una tercera planta bajo rasante. Siempre que cumpliendo el número mínimo de plazas de garaje sobrara espacio, se podrá utilizar el espacio sobrante para igual o distinto uso que el de aparcamiento, siempre que el uso previsto se incorpore como autorizado en el cuadro de compatibilidad de usos de aplicación y se cumplan las condiciones establecidas por el mismo.
4. Para el suelo urbano consolidado, se aplicarán los siguientes estándares:
- a)** En edificios residenciales:

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada vivienda
- En viviendas de superficie útil igual o superior a 160 m², una plaza por cada fracción de 80 m²u.

Plazas máximas:

- Viviendas colectivas: Las que se puedan localizar en los dos primeros sótanos, y en caso de no completarse con ellas las plazas mínimas se puede ampliar a la construcción de un tercero.
- Viviendas unifamiliares: no se regula

Se dispondrán plazas de guardería de vehículos para minusválidos en igual número al de viviendas con tal destino. En este caso, al menos uno de los ascensores llegará hasta la planta de garaje.

- b)** En edificios industriales, almacenes, talleres y, en general, locales destinados a la actividad productiva.

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada local de superficie superior a 100 m² útiles
- Un mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción dedicada a esta actividad.

Las plazas anteriormente mencionadas se exigirán con independencia de las obligatoriamente establecidas para operaciones de carga y descarga.

La superficie destinada a este fin deberá ser suficiente para que los vehículos que albergue puedan hacer maniobra en el interior de la misma, independientemente unos de otros y de forma que la entrada desde la vía pública a la guardería de vehículos y al revés la salida, puedan realizarse marcha adelante.

- c)** En edificios destinados a hoteles y residencias.

Plazas mínimas:



- No se establece un límite para el número mínimo, excepto en los pueblos, en los que se exigirá una plaza por cada dos dormitorios.

Plazas máximas:

- 1 plaza por dormitorio.

d) En edificios destinados a clínicas, sanatorios y hospitales.

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada dos camas.

e) En edificios destinados a teatros, cines, salas de fiestas, espectáculos, convenciones y congresos, gimnasios y otros análogos.

Plazas máximas:

- Una plaza por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza por cada 10 localidades.
- En casos excepcionales y con la debida justificación, podría superarse si se ve necesario en la tramitación del expediente.

f) En edificios destinados a bibliotecas, galerías de arte, museos y otros análogos.

Plazas máximas:

- Una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción.
- En casos excepcionales y con la debida justificación, podría superarse si se ve necesario en la tramitación del expediente.

g) En edificios para otros usos de equipamiento.

Plazas máximas:

- Una plaza por cada dos empleos y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.
- En casos excepcionales y con la debida justificación, podría superarse si se ve necesario en la tramitación del expediente.

5. Condiciones de interpretación del anterior epígrafe.

a) Lo que se dispone en el apartado anterior para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de guardería, es aplicable también en los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten un cambio de uso.

b) Cuando por aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para estacionamiento de un edificio resulte menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de aparcamientos que condiciona el otorgamiento de la licencia de edificación.

c) En los proyectos de edificación de toda actividad legalmente permitida que no figure



relacionada en esta Norma, deberán preverse las plazas de estacionamiento en cantidad idéntica a la requerida para la actividad más similar de entre las indicadas, que será precisada por los servicios técnicos municipales.

- d)** La concesión de licencia municipal para la construcción e instalación de aparcamientos podrá supeditarse al compromiso por parte de titulares de mantener el destino y afectación de los bienes durante un tiempo determinado.

6. Estándares de plazas de aparcamiento públicos y privados en actuaciones integradas.

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable y los Planes Especiales en Suelo Urbano, si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y las actividades, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada actividad en el artículo y párrafos siguientes, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de las actividades y su intensidad.

- a)** Efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento de acuerdo con la regulación que para cada actividad se establece en el artículo anterior, en relación con los usos pormenorizados previstos por su ordenación pormenorizada, ya sea en este plan o en el planeamiento de desarrollo del ámbito, teniendo carácter de mínimo absoluto en todo caso las reservas previstas en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos, en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- Los ámbitos para la actividad industrial y de Servicios preverán, en concurrencia con las anteriores regulaciones las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers y otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de las actividades previstas, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.
- Los Planes Parciales no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de estacionamiento que se prevean por la actividad residencial.

- b)** Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamiento:

- Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o mayor a 1/2 se computará como una plaza más de aparcamiento.
- Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
- Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra para cada plaza de estacionamiento, deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,40 ml. de ancho por 4,80 m de largo, correctamente señalizadas. En el caso de plazas destinadas a motos las dimensiones se verán



reducidas a 2,00 por 1,20 ml.

- Todo espacio de aparcamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma para dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.
- Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en un paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
- En las áreas de aparcamiento y guardería de vehículos se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento del vehículo, así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que pueda suponer un peligro potencial en caso de incendio.
- No obstante, podrá destinarse una zona de la guardería para realizar operaciones de mantenimiento siempre que se especifique en el proyecto de instalación y se detallen las condiciones de uso.
- La superficie mínima que tendrá un local para que pueda instalarse en él una guardería de vehículos será de 100 m² de modo que albergue 4 vehículos tipo turismo. En el caso de tratarse de motos debería quedar debidamente justificada la adecuación de esta superficie al número de plazas a albergar, siendo el número mínimo de las mismas 10.
- La superficie destinada a este fin deberá ser suficiente para que los vehículos que albergue puedan hacer maniobra en el interior de la misma, independientemente unos de otros y de forma que la entrada desde la vía pública a la guardería de vehículos y al revés la salida, puedan realizarse marcha adelante.
- Los aparcamientos de uso público dispondrán al menos de un aseo para cada sexo, compuesto de retrete y lavabo independiente, con ventilación y con las mismas condiciones de superficie e instalación exigidas para el uso productivo, excepto que en este uso se deberá disponer:
 - a) De uno de estos conjuntos por cada 100 plazas o fracción.
 - b) En todo caso de un conjunto como mínimo.



Capítulo 3.8 EL USO DE TRANSPORTE

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO TRANSPORTE

Artículo 3.8.1 Definición del uso global

Comprende los espacios destinados al tránsito y estancia de tranvías, así como de vehículos de transporte público o colectivo interurbano, tanto de personas como de mercancías.

Incluye específicamente los modos de transporte de ferrocarril, autobuses y aviones.

Comprende, asimismo, todos aquellos usos de servicio o complementarios del característico tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento o aparcamientos públicos, etc.

Artículo 3.8.2 Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados.

1. Red de ferrocarril.

Comprende las líneas de ferrocarril con sus franjas de protección destinadas al tránsito o maniobra de estos vehículos, así como cocheras y cualesquiera otros espacios que sirven a la red de ferrocarril.

2. Red de tranvía.

Comprende la plataforma y andenes del tranvía, así como las zonas destinadas al tránsito o maniobra de estos vehículos, así como cocheras y cualesquiera otros espacios que sirven a la red de tranvía.

3. Estaciones de transporte.

Comprende los espacios destinados a la parada, espera y abordaje de los vehículos del transporte público o colectivo interurbano, así como a su estancia. Subsidiariamente podrá albergar usos terciarios accesorios, de almacenaje de mercancías, venta de billetes, restauración y pequeño comercio, así como pequeños servicios públicos y aparcamiento público, complementarios del uso característico.

4. Aeropuerto.

Comprende los espacios de uso colectivo o privado destinados al tránsito o estacionamiento de vehículos o personas necesario para el transporte aéreo colectivo de mercancías o personas. Incluye todos aquellos usos de servicio o complementarios del uso de transporte aéreo, tales como terciarios, servicios públicos pequeños, aparcamientos públicos, etc.



Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DEL USO GLOBAL TRANSPORTE

Artículo 3.8.3 Condiciones generales del uso global

1. Estos usos son solo admisibles en las parcelas a las que estas Normas otorgan la calificación pormenorizada de Transporte.
2. Ante la singularidad de estos usos su regulación detallada habrá de establecerse a través de Planes Especiales destinados a tal fin. Será este documento el que determine los usos autorizados y sus cuantías en función del carácter complementario de los mismos respecto del característico.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Sección 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DE TRANSPORTE

Artículo 3.8.4 Condiciones particulares del uso de red ferroviaria

1. Será de aplicación lo regulado por legislación sectorial vigente (Ley de Ordenación de los transportes terrestres de 30 de Julio de 1987 y su Reglamento aprobado por R. Decreto 1211/1990) o la que le sustituye.
2. No podrán almacenarse materiales inflamables en una franja de 20 metros a contar de la forma establecida por la normativa sectorial, así como materiales en general en una franja de 5 metros a cada lado de la vía.
3. La singularidad del uso de estación de ferrocarril hace que su regulación se establezca desde el proyecto de obra de edificación, sin que se limiten tolerancias de usos que justificadamente se localicen como de apoyo o complemento al uso principal ferroviario.

Artículo 3.8.5 Condiciones particulares del uso de red de tranvía

1. El Sistema General de Comunicaciones de Uso Tranviario

Constituyen el Sistema General de Comunicaciones de Uso Tranviario los andenes de las paradas y la plataforma tranviaria, definida por la banda de ancho variable materializada en la calzada de las calles para uso tranviario por dos líneas continuas o discontinuas (en función de que la plataforma sea exclusiva o compartida), por bordillos embebidos o sobresalientes de la calzada o por los límites del parterre, materializados por encintados, en el caso de “vías verdes”.

2. La zona de dominio público tranviario

La zona de dominio público tranviario se corresponde con la ocupada por el Sistema General de Comunicaciones de Uso Tranviario.

3. La zona de servidumbre tranviaria

- a) En suelo urbano, la zona de servidumbre quedará definida horizontalmente por una franja de un metro a cada lado de la plataforma ferroviaria. Verticalmente la zona de servidumbre estará limitada inferiormente a tres metros por debajo de la cota de carriles y superiormente a tres metros por encima del hilo de contacto.
- b) En su caso, la zona de servidumbre en suelo no urbano se señalará cuando se delimite el trazado mediante Plan Especial.
- c) En todo caso, se establece asimismo una zona de servidumbre de un metro alrededor de los postes de la catenaria, fijaciones, armarios eléctricos y demás elementos auxiliares ligados a la explotación tranviaria.

Artículo 3.8.6 La zona de afección del tranvía

1. En suelo urbano no se señala zona de afección.



2. En su caso, la zona de afección en suelo distinto al urbano se establecerá cuando se delimite su trazado mediante Plan Especial.

Artículo 3.8.7 Condiciones de uso y edificación de la zona de dominio público tranviario

1. En la zona de dominio público tranviario sólo podrán llevarse a cabo obras o instalaciones que resulten precisas para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente, y oído el titular del gestor de la infraestructura de la línea.
2. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
3. La plantación de arbolado queda prohibida.
4. No se autorizarán las conducciones subterráneas salvo que no exista otra solución técnica factible.

Artículo 3.8.8 Régimen de uso y edificación de los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre del tranvía

1. Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al tranvía, el titular de la línea así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.
2. Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, o de cualquier otra actividad que haya de atravesar la vía o que implique alguna servidumbre o limitación sobre el tranvía, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá autorización previa del titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate, previa justificación de que dichas obras o actividades no implican perjuicio alguno al tranvía.
3. El uso del suelo y edificación de la zona de la servidumbre se llevará de acuerdo con las siguientes limitaciones:
 - a) No se autorizará la plantación de arbolado.
 - b) No se autorizará el establecimiento de líneas eléctricas de alta tensión.
 - c) Las líneas eléctricas de baja tensión, telefónicas y telegráficas podrán autorizarse siempre que la distancia del poste a la arista de la explanación no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces aéreos.
 - d) No se autorizarán conducciones subterráneas salvo que no exista otra solución técnica factible.
 - e) La construcción de muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes únicamente podrá ser autorizada con carácter excepcional por la empresa titular de la línea, siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de acarrear perjuicios al tranvía. En tal caso, se deberá presentar al titular



de la línea, junto con la petición, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de las aguas pluviales, y su influencia en la seguridad en la circulación.

4. El titular de la línea podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio del tranvía y, en particular, para cualquiera de las finalidades siguientes:
 - a) Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a obras de construcción, reparación o conservación de la línea férrea, de sus elementos funcionales o instalaciones.
 - b) Depositar temporalmente objetos o materiales de cualquier tipo que por cualquier causa se encuentren en la línea férrea y constituyan obstáculos o peligro para la circulación.
 - c) Establecer el paso de conducciones de agua, eléctricas o de otro tipo, obteniendo en su caso, las autorizaciones que correspondan.
5. En lo supuestos contemplados en los epígrafes del apartado anterior se requerirá la notificación previa por parte del titular de la línea al propietario o al poseedor del inmueble para la utilización temporal de terrenos en la zona de servidumbre, señalando plazo de ocupación, finalidad de la misma y la persona o entidad beneficiaria de la ocupación.

Artículo 3.8.9 Entrada y tránsito de personas y vehículos en las líneas tranviarias

1. Salvo autorización municipal otorgada expresamente a tal fin, no podrá realizarse la entrada y tránsito de personas por las vías tranviarias, habiendo de producirse el cruce de las mismas por los lugares determinados al efecto, y con las limitaciones o condiciones que en relación a su utilización se establezcan.
2. Idéntico régimen será de aplicación para toda clase de vehículos que pretendan su entrada, estacionamiento o tránsito por dichas vías.

Artículo 3.8.10 Condiciones particulares del uso de estaciones de transporte

1. La singularidad del uso urbano hace que su regulación deba realizarse mediante proyecto de obra.
2. Serán tolerables todos aquellos usos terciarios relacionados directamente con servicio público principal, sin limitación de superficie edificada.
3. Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con almacenamiento de combustibles, aceites, grasas y cualquier material que suponga un potencial peligro de ignición.
4. Las actividades ligadas a la conservación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separadas del resto de usos, debiéndose ajustar en condiciones particulares a lo establecido para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes.



Artículo 3.8.11 Condiciones particulares del uso de aeropuerto

1. Ante la singularidad del uso pormenorizado, las características de sus instalaciones deberán ser definidas mediante Ordenanzas específicas incluidas en la ordenación correspondiente.
2. Se estará a lo establecido en las Normas del uso global transportes y las leyes sectoriales de aplicación, Ley de Aeropuertos, Ley de Navegación Aérea, Decreto nº 548 de 24 de Febrero de 1972 de Servidumbres Aeronáuticas (B.O.E. de 21 Marzo) y Decreto de 11 de Julio de 1975 (B.O.E. de 11 de Agosto) relativo a Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a los helipuertos, Real Decreto 2591/1988, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre), Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 17 de julio de 2001 (B.O.E. nº 188, de 7 de agosto) y demás normativa concordante o que la desarrolle o sustituya.
3. En el ámbito del sistema General Aeroportuario de Vitoria el uso admisible será exclusivamente el uso público aeroportuario.



TÍTULO. 4 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Capítulo 4.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1 Definición de parámetro urbanístico de la edificación

Se entenderá por parámetro urbanístico aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del Término Municipal con independencia de la clasificación del suelo.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Sección 2ª. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA PARCELA

Artículo 4.1.2 Zona

Es la superficie de terreno que está calificada y clasificada con la misma calificación global y clase de suelo.

Artículo 4.1.3 Parcela o finca

1. Finca es la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.
2. Parcela es la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuido edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
3. La división o segregación de una finca o parcela para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca.
4. La parcela constituye la unidad mínima de construcción, resultando posible, cuando no lo imposibilite la ordenanza correspondiente, la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

Artículo 4.1.4 Solar

1. Tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a. Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.
 - b. Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.
 - c. Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.



2. No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada o integrada de acuerdo con la legislación.
3. Sin perjuicio de las mayores exigencias que pueda establecer el plan general, la urbanización mínima requerida a los efectos de la letra c) del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios:
 - a. Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean públicas y discurran por suelo urbano.
 - b. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.
 - c. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.
 - d. Red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.
4. La condición de solar se extingue:
 - a. Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
 - b. Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.
 - c. Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 4.1.5 Superficie mínima de parcela a efectos de parcelación

Es la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación. Cada una de las parcelas resultantes de una parcelación deberá cumplir todos los parámetros establecidos para la parcela mínima a efectos de parcelación.

Artículo 4.1.6 Superficie máxima de parcela a efectos de parcelación

Es la que establezca la Ordenanza u ordenación de aplicación como máxima de construcción conjunta o unitaria. En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

Artículo 4.1.7 Frentes mínimos o máximos de parcela

Parámetro de aplicación en caso de parcelación, será el establecido por la ordenanza particular de edificación en cada caso para las parcelas resultantes de una parcelación. Se define como la longitud del lindero de la parcela que da frente a espacio público (calle, plaza, etc.).



Artículo 4.1.8 Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable es la parcela catastralmente existente en el momento de entrada en vigor de este plan que, habiendo sido incluida en el suelo clasificado como urbano que cuenta con calificación global residencial, cumple con las características suficientes para materializar, en cumplimiento de los parámetros edificatorios que le han sido asignados en función de la ordenanza de aplicación, una edificabilidad sobre rasante de 100 m² construidos.

Artículo 4.1.9 Alineación de parcela y alineación oficial

Se entenderán por alineación de parcela los linderos existentes entre las parcelas y los espacios públicos u otras parcelas privadas.

Se entenderán por alineación oficial de la parcela las definidas por el presente plan, que adquieren el carácter oficial con la aprobación del plan.

Artículo 4.1.10 Rasante

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General, con la rasante de esta misma vía.



Sección 3ª. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS QUE AFECTAN A LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.11 Línea de edificación o alineación de edificación

Se entenderá por línea de edificación la línea definida por la intersección de la fachada de la edificación con la rasante del terreno. La alineación exterior de edificación se refiere a las fachadas en general, y la alineación interior de edificación se refiere a las fachadas que dan a patio de parcela o a patio de manzana.

Todo cuerpo que sobresalga con respecto a la línea de edificación será considerado vuelo, y todo paramento cuya alineación sea interior a la línea de edificación se considerará remetido o retranqueado.

Artículo 4.1.12 Fondo edificable

Distancia a la línea de edificación posterior medida perpendicularmente desde la alineación exterior del edificio.

Artículo 4.1.13 Retranqueo

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al paramento o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

- a)** Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del posterior.
- b)** La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

En caso de que no se especifique, el retranqueo se medirá desde la fachada, no desde los vuelos.

Artículo 4.1.14 Porcentaje máximo de ocupación de parcela por la edificación

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, referido sobre la superficie total de la misma, deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente Ordenanza. La superficie ocupable será la resultante de aplicar todos los parámetros urbanísticos aquí referidos.
2. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.
 - a)** Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.
Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación (que no dispongan de sótano), siempre que sean abiertos, o siendo



cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo, se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta, así como los recrecidos de las fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación y ocupación de los ascensores o ampliaciones de cuerpos de escaleras que hayan sido ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la accesibilidad de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

- b) Las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la Ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario, el porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela, ni los límites de la alineación de la parcela, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.
- c) La ocupación de las edificaciones sobre rasante deberá quedar comprendida dentro de la ocupación de las edificaciones bajo rasante. En caso de que existan varios sótanos, serán a su vez coincidentes en huella.

Artículo 4.1.15 Superficie edificable o Edificabilidad bruta de la parcela

1. Es el valor máximo total, expresado en m²c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes Normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las Normas Generales de Edificación y las Ordenanzas de Edificación y Usos.
2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:
 - La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio sobre rasante y bajo rasante.
 - La superficie construida en plantas bajo cubierta por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.
 - Los cuerpos volados y miradores cerrados.
 - Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo, excepto que se indique lo contrario mediante ordenanza.
 - Las terrazas cubiertas computarán al 50%, en las condiciones establecidas adicionalmente por el Decreto 80/2022 y la ordenanza municipal de terrazas.
3. Quedarán excluidos del cómputo:
 - La superficie construida bajo rasante destinada a usos auxiliares tales como aparcamientos, trasteros, salas de instalaciones, cuarto de basuras, etc.



- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Los sopórtales y plantas bajas abiertas en su totalidad al menos por una de sus caras, siempre que no cuente con cerramientos móviles mediante los cuales pueda constituir un espacio cerrado, ya que en ese caso sí computaría. Esta exclusión no será de aplicación para las viviendas unifamiliares, ya sean aisladas, pareadas, adosadas o agrupadas de cualquier otra forma.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias.
- Los portales de acceso a edificios residenciales colectivos. En caso de tratarse de un edificio con acceso desde dos calles distintas, no computará ninguno de los dos portales.
- Las superficies destinadas a trasteros y no superen una superficie máxima de 12 m²u en edificaciones de uso residencial, ubicadas tanto en la planta de sótano/s y bajocubierta
- Las superficies destinadas a instalaciones (en el caso de viviendas unifamiliares, una superficie máx. de 6 m²u), cuarto de basuras ...
- El cuarto de bicicletas y los espacios comunitarios no lucrativos en los bloques de vivienda colectiva.
- Las superficies con altura inferior a 1,50 m.
- Los huecos de instalaciones debidamente justificados, y que dispongan de una superficie mínima igual o superior a 1 m²c.
- Los recrecidos de las fachadas que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.
- En obras de rehabilitación los balcones, terrazas o galerías de distribución que sean cerrados en base a una solución común para toda la fachada, con la finalidad de obtener una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no incrementarán su superficie edificada. En caso de eliminarse la fachada existente entre el edificio y el cuerpo volado o saliente, computara en un 100% de su superficie edificada.
- En obras de supresión de barreras arquitectónicas realizadas para edificios residenciales, la ampliación del espacio de escalera común para la instalación de un



ascensor, siempre que se justifique la imposibilidad de resolver la inclusión de un ascensor en el espacio existente.

- En obras de rehabilitación integral de edificios preexistentes, así como en reformas de locales de edificios catalogados, se permite la construcción de nuevas entreplantas en el interior de locales comerciales ubicados en planta baja sin que compute su edificabilidad, ni como superficie construida, ni como superficie útil.
- Los balcones y las terrazas que se encuentren permanentemente abiertas a fachada, hasta 10m² construidos por vivienda. La superficie restante sí computará como superficie edificada.

Artículo 4.1.16 Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.
2. Además, se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores y terrazas que estén cubiertas y dispongan de cerramientos en todas sus caras, ya sean fijos o móviles.
3. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los balcones, terrazas o galerías de distribución que sean cerrados en base a una solución común para toda la fachada, con la finalidad de obtener una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, no se incrementará su superficie útil. En caso de eliminarse la fachada existente entre el edificio y el cuerpo volado o saliente, computará en un 100%.

Artículo 4.1.17 Longitud máxima de la edificación

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no se incluirá en la medición los recrecidos que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio.

Artículo 4.1.18 Altura máxima de alero o cornisa

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara inferior del alero o cornisa de la cubierta. Para tipologías de cubierta que no cuenten con alero o cornisa, como por ejemplo, las cubiertas en diente de sierra, se tomará como referencia la base de la cubierta.
2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros.



En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. Las alturas máximas a cornisa en función del número de plantas del edificio se definirán en las normas particulares del uso al que se destine el edificio o en la ordenanza de aplicación.
4. En caso de que el edificio se adose a otra edificación contigua, y que el planeamiento les otorgue el mismo número de alturas, podrá variarse la altura máxima definida en el punto anterior en +/-0,35cm. En caso de tratarse de una edificación entre dos medianeras, podrá darse tal variación para igualar la altura de la cornisa a una de las dos edificaciones, siempre que no se empeore la relación de la cornisa con la edificación adosada a la otra medianera.

Artículo 4.1.19 Altura máxima de coronación

Es la resultante de incrementar la altura máxima de alero o cornisa:

- La correspondiente a la altura del peto de protección en caso de cubiertas planas. El peto no deberá tener una altura superior a la necesaria por requerimientos técnicos del CTE o cualquier otra normativa de aplicación.
- La correspondiente a la cumbrera exterior de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, medidas desde el plano superior del último forjado. Si la cubierta dispusiera de peto delantero, éste no superará la altura mínima requerida por la solución constructiva adoptada, ya sea por requerimientos del CTE o cualquier otra normativa de aplicación.
- En caso de que el edificio disponga de ático retranqueado, se sumará a una de las dos alturas definidas anteriormente la altura del ático.

En las obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, no se tendrá en cuenta el recrecido de la cubierta para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, si no se aumenta la altura libre del espacio bajo cubierta.

Artículo 4.1.20 Altura máxima en patios

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc., o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

Artículo 4.1.21 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de cornisa

Con independencia de lo regulado en las Ordenanzas particulares se admitirán:

- Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquéllos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 metros.



- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85 ml sobre la máxima de la edificación.
- Cuando la Ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en bajocubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta.
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., contruidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano. Siempre deberán responder a una solución colectiva y deberá de quedar justificada la necesidad técnica de instalarlos fuera de la envolvente de la cubierta. En cualquier caso, estas intervenciones solo podrán realizarse si se ajustan a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio, o cualquier otra establecida a régimen particular.
- Los elementos ornamentales aislados que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la ordenanza particular de la zona correspondiente.
- Se permitirá una tolerancia máxima de 1,00 ml, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

Artículo 4.1.22 Altura libre de planta edificada

Es la altura medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

Las alturas libres de planta para edificios de nueva construcción serán las siguientes:

- En planta baja, se comprenderá entre 3,5 y 4 metros. En caso de que se utilice para uso residencial, podrá reducirse hasta 2,60m.
- En plantas de pisos y ático retranqueado, será por lo menos de 2,60m.
- En planta sótano, será al menos de 2,30m.

Estas alturas podrán ser modificadas mediante ordenanza para el caso de suelo urbano consolidado. En edificios preexistentes, este parámetro urbanístico no resultará de obligado cumplimiento, aunque las posibles reformas de edificios preexistentes se adecuarán a estas



dimensiones en la medida de lo posible, a no ser que prevalezca la conservación de plantas con mayores dimensiones por motivo de preservación de patrimonio arquitectónico.

En suelo incluido en algún ámbito de renovación urbana o en un sector de suelo urbanizable, esta determinación podrá ser modificada mediante el planeamiento de desarrollo.

Artículo 4.1.23 Entreplanta

1. Se entenderá por entreplanta aquella que sin rebasar el 50% de la superficie de la planta baja tiene su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El forjado no podrá llegar en fachada hasta ningún tipo de hueco de planta baja ni a la vertical de éste hasta el forjado superior, debiendo quedar a una distancia mínima de tres metros respecto a la línea de fachada en donde coincida con el hueco. Las zonas industriales quedan exentas del cumplimiento de esta condición permitiéndose que las entreplantas no se retranqueen de fachada.
 - La altura libre deberá tener un mínimo de 2,50 ml para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 ml como mínimo.
 - La entreplanta no contará con acceso independiente, sino que formará parte del local en planta baja, por lo que el uso albergado será el mismo (en caso de que cumpla con las condiciones exigibles para que disponga de acceso al público) o, en caso de que se desarrolle otro uso distinto al de planta baja, deberán ser usos compatibles y compartir acceso y espacios comunes a ambos usos. También podrá destinarse a usos auxiliares al uso desarrollado en planta baja (almacén, por ejemplo.)
2. Si un local con entreplanta autorizada se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.
 3. Podrán construirse entreplantas que cumplan con las características establecidas en el punto 1 en locales comerciales, terciarios y equipamentales en planta baja de edificios preexistentes, siempre que cuenten con las dimensiones y características apropiadas para albergar tal entreplanta. No resultará posible construir entreplantas en bajos destinados a vivienda.

Artículo 4.1.24 Planta baja

Se entenderá por planta baja aquella cuya cota negativa media de la cara superior de su forjado inferior respecto a la rasante del terreno o la urbanización exterior, medida en el centro de cada uno de sus paramentos y ponderada con su longitud respectiva, sea menor en el valor absoluto de 0,80 ml.



Artículo 4.1.25 Planta sótano

Se entenderá por plantas sótano todas aquellas que tengan la cara superior de su forjado inferior a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno.

Artículo 4.1.26 Planta de pisos

Se entenderá por planta de piso toda aquella que se encuentre por encima de la planta baja y no se ajuste a la definición de planta bajo cubierta ni planta ático.

Artículo 4.1.27 Planta Bajo Cubierta

La planta bajo cubierta es el espacio comprendido sobre la última planta alta o piso y bajo la cubierta.

Se admite planta bajocubierta en aquellas ordenanzas que así lo contemplen, así como en aquellas edificaciones en las que así se determine gráficamente.

Artículo 4.1.28 Planta Ático

1. La planta ático retranqueado, o simplemente ático, es la planta que, ubicada sobre la planta más alta de las plantas de piso, se diferencia de la misma en que su fachada se encuentra retranqueada con respecto a la fachada principal, de forma que se conforma una terraza de uso privativo de dicha planta.

Se admiten áticos con uso residencial para aquellas edificaciones en las que así se determine, ya sea mediante ordenanza, ya sea gráficamente.

2. En el caso de edificios exentos o bloques residenciales lineales, los áticos se retranquearán al menos 3 ml con respecto a la línea de fachada de la totalidad de sus fachadas, no así con respecto a su medianera, para casos de edificios que hacen medianera en alguno de sus extremos.

En manzanas cerradas, los áticos se retranquearán 3ml al menos con respecto a la fachada principal, pudiendo alinearse con la fachada posterior a patio.

3. Para actuaciones de mejora de la accesibilidad en edificios existentes que no disponen de ascensor, este retranqueo podrá ser invadido por un cuerpo de comunicación vertical comunitario, en caso de que se justifique la imposibilidad de hacer accesible el edificio sin afectar al citado retranqueo.



Capítulo 4.2 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.1 Condiciones de los patios

En obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas Normas, podrán reducirse en todo su perímetro mediante recercados que no superen las dimensiones máximas establecidas para las fachadas en estas Normas. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

Del mismo modo, las actuaciones basadas en hacer accesibles edificios residenciales existentes que no disponen de ascensor, podrán incumplir puntualmente las condiciones de los patios en caso de que se justifique la imposibilidad de hacer accesible el edificio en cumplimiento de las condiciones de los patios.

1. Patio de manzana.

Se denomina así al espacio libre dentro de la masa edificada que conforma una manzana, ya sea un patio de manzana cerrado, es decir, totalmente interior sin conexión alguna con el espacio público, ya sea un patio de manzana abierto, es decir, con conexión parcial con viario o espacio libre público. Para este último caso, el tratamiento de fachada será el mismo que para la fachada principal.

Se conforma por agregación de patios de parcela, y le serán de aplicación las siguientes normas generales:

- a) Las fachadas posteriores a patios de manzana siempre deberán distanciarse al menos una vez y cuarto la altura de fachada, contada a partir de la cota del forjado de la primera planta con viviendas.
- b) En el caso de fachadas que formen ángulos agudos esta regla se cumplirá en una distancia igual o superior al 80% de la longitud de la fachada.
- c) La fachada de referencia en relación con la de la parcela de que se trate será la(s) opuesta(s) del (de los) edificio(s) existente(s) o la resultante de aplicar el fondo máximo edificable.

Estos requisitos se anteponen a otra serie de parámetros urbanísticos que le puedan ser de aplicación a cada una de las parcelas cuyo patio compone el patio de manzana.

Los patios de manzana tendrán preferiblemente un tratamiento ajardinado y plantado o arbolado, con el mantenimiento del máximo posible de su superficie permeable. El espacio libre de cada parcela se podrá deslindar del resto de las fincas que forman el patio de manzana mediante muretes opacos o translúcidos de altura no superior a 1,85 ml.

No se tolerarán en estos patios de manzana aprovechamientos lucrativos, aparcamientos



en superficie ni espacios de carga y descarga servidores de otros usos privados dispuestos en las edificaciones del interior de manzana.

Son admisibles usos auxiliares comunitarios propios del espacio libre privado, como pudieran ser espacios para estar y pasear, preferiblemente compuestos por suelos permeables, ajardinados y plantados, así como huertos urbanos, zonas de juegos de niños, espacios deportivos para mayores, etc.

Los usos deportivos desprovistos de edificación que pudieran causar molestias por ruido, como pudieran ser canchas o pistas deportivas, sólo serán admisibles en caso de que el conjunto de las edificaciones que cuentan con fachada al patio de manzana en cuestión constituya una única comunidad y tales usos deportivos sean usos auxiliares correspondientes al uso principal de tal comunidad.

No se permitirá la construcción de nuevos pasos de coches o rampas que den acceso a estos patios; sí a los sótanos ubicados en los mismos, de modo que se pueda dar acceso rodado a las edificaciones existentes en patio de manzana.

2. Patio de parcela.

Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupado al fondo de la parcela, en función de las exigencias de las presentes normas relativas principalmente a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

- a) La parte no edificada de las parcelas con edificaciones que conformen patio de manzana deberá concentrarse en los fondos de parcela, de forma que se integre en el conjunto de espacios libres que forman el patio de manzana.
- b) Las dimensiones de patios de parcela nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.
- c) En estos espacios libres, los usos permitidos serán los mismos que en patios de manzana.

3. Patio de luces.

El patio de luces es aquel que sirve para iluminar y ventilar estancias que carecen de posibilidad de abrir ventanas a fachada.

Dentro de los límites edificables definidos para cada parcela, se pueden formar patios destinados a proveer de iluminación y ventilación natural a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

- a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:
 - Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u



otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

- El pavimento del patio estará como máximo a nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él y esté destinada a pieza habitable.
 - Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio.
 - En el caso de dejar medianeras al descubierto se atenderán a lo señalado en el artículo 5.01.56.
- b)** En el caso de patios interiores, sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial vigente, que no podrá rebasarse más que en un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.
- c)** Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.
- d)** Los patios de luces podrán ser mancomunados, es decir, un patio de luces de varias parcelas que se constituyen en mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas o con elementos de fábrica u opacos, hasta una altura máxima de 1,00 m.

En este caso, La formación de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los inmuebles cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

4. Patio de luces abierto a patio de manzana

Los patios de luces podrán abrirse al patio de manzana o espacio común interior. Tendrán tal consideración tanto los que en forma de U conforma el propio edificio, como los que aparezcan por el encuentro con los muros medianeros de otros edificios construidos. Cumplirán, además de lo establecido en el apartado anterior, las siguientes reglas:

- En ningún caso la profundidad del patio será superior a su anchura
- Cuando el fondo edificable del nuevo edificio rebase el del colindante, en la línea medianera sólo se podrá producir un escalón no mayor a 0,50 ml, tratado en toda su superficie como fachada.
- Si el fondo edificable del edificio a construir es inferior al del colindante, se permitirá que en una longitud de 3,50 ml se alcance la profundidad de aquél, de modo que se cubra la medianera, siempre que en este punto no se incumpla en



más de un 20% la distancia mínima entre fachadas posteriores.

- Si en aplicación de esta regla anterior se formasen en el nuevo edificio patios abiertos que no cumplieren la condición de ser su anchura superior o igual a la profundidad, predominará esta regla sobre la obligación de cubrir medianeras.

En caso de tratarse de patios abiertos a patio de manzana abierto, se le aplicará la regulación de los patios abiertos a fachada.

5. Patio abierto a fachada principal o posterior.

Se denomina patio abierto a fachada, ya sea principal o posterior, al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 2,0 ml.

Se permitirán salvo que la Ordenanza particular lo prohíba, y según la tipología edificatoria, cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Edificación abierta en alineación viaria o patio de manzana:

- Que afecte a plantas superiores, pero no a planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- Que el lado de fachada abierta tenga como mínimo 2,0 ml.
- Que la profundidad no supere la anchura abierta, y sea al menos de 2 ml.
- Que se cumplan las condiciones mínimas de los patios de luces.
- Que la proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación de la edificación, respecto de la longitud total de fachada, no supere el 20%.
- No dejar medianeras al descubierto.

b) Edificación abierta en parcela independiente:

- Dar sobre un espacio libre unido a vía o espacio libre de uso público en que pueda inscribirse un círculo de 10 ml de diámetro hasta cuatro plantas de edificación y de 16 ml. de diámetro, con alturas superiores.
- Que la abertura sea al menos de 6,0 ml.
- Que la profundidad no supere 1/3 de la abertura, con un mínimo de 2 ml.

6. Patio inglés.

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno.

Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,0 ml, pudiéndose reducir hasta 2,50 ml (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.



Artículo 4.2.2 Condiciones de elementos comunes

Serán de obligado cumplimiento la Ley 20/1997, de 4 de diciembre (BOPV nº246 del 24 de Diciembre de 1997), para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000, de 11 de abril (BOPV nº110, del 12 de Junio de 2000), por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, junto con sus anexos, así como el Decreto 42/2005, de 1 de marzo (BOPV nº49, del 11 de Marzo de 2005), que modifica el Decreto 68/2000. También se deberá considerar el Decreto 126/2001, de 10 de julio (BOPV nº142, del 24 de Julio de 2001), por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en el Transporte.

Será a su vez de aplicación el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE nº74 de 28 de Marzo de 2006), por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como todos sus documentos básicos sus posteriores modificaciones.

1. Acceso a las edificaciones, parcelas y locales.
 - a. Toda parcela será accesible desde la vía pública, ya sea a través de la misma, ya sea a través de una vía o espacio libre de uso público (independientemente de que su titularidad sea pública o privada) que conecte la parcela con la vía pública.
 - b. La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, comprendido entre la alineación exterior de la parcela y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8%.
 - c. Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos.
 - d. La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento no superará los 100 ml.
2. Escaleras.
 - a. En edificios de hasta cuatro plantas (B+3+BC), (bajocubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.
 - b. Para el resto de los casos, La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,40 m².
 - c. Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura.
 - d. No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.
3. Cubiertas

Será obligatoria la instalación de elementos de contención o de fragmentación de la placa de nieve en todas las cubiertas que viertan sobre zonas transitables o espacios habitables, al objeto de evitar



daños por la caída de bloques de nieve.

Las cubiertas no tendrán pendiente superior a 35 grados en edificios de baja densidad, así como en edificios de vivienda colectiva exentos o dispuestos en hilera. Sin embargo, los edificios que conforman manzanas cerradas con un patio en su interior, tendrán cubiertas de pendiente máxima de 25º.

La sustitución parcial de cubiertas, así como la sustitución de la cubierta completa de un edificio que constituya parte de un conjunto mayor, se realizará teniendo en consideración el material, color y disposición del resto de cubiertas existentes que conforman el conjunto.

Artículo 4.2.3 Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados

2. Cerramientos.

- a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que, como mínimo, será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml, pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante, siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elemento punzante. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15x15 cm.
- b) Los cerramientos deben presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.
- c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.
- d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada mediante fajas verticales hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

3. Accesos provisionales a los locales.

- a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.
- b) Este acceso será mediante puerta peatonal de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión del mismo. La anchura de la puerta no podrá ser superior a los 92,5 cm.

Artículo 4.2.4 Forjados sobre-elevados de la rasante

1. En el caso de que el forjado de suelo de planta baja quedara a una cota superior a una grada de la rasante de la calle, se contemplará desde el Proyecto que los accesos a los locales se realicen mediante gradas sobre rampa-

Esta rampa arrancará de la línea de encuentro entre el plano de la fachada y la rasante de la acera (alineación de la edificación).

2. La distribución de las rampas se realizará en base al siguiente criterio:

- Una cada 80,00 m² de superficie construida.
- Una cada 8,00 ml de fachada.



3. La grada sobre rampa se dispondrá de modo que, en caso de que resulte técnicamente posible, se encuentre comprendida dentro de la parcela privada, y evitando ocasionar perjuicios a otras parcelas colindantes.
4. La anchura mínima de cada rampa será de 1,20 ml.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 4.3 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

Artículo 4.3.1 Instalaciones urbanas colectivas

Será admisible y deseable la creación de instalaciones urbanas colectivas, siempre que resulten más eficientes que la suma de instalaciones individuales, o conlleven mejoras tales como la reducción del consumo de agua o la utilización de energías renovables.

Tales instalaciones podrán ser de abastecimiento de agua caliente sanitaria, de calefacción (district heating) o climatización, de suministro de electricidad proveniente de fuentes de energía renovables, de recirculación de aguas pluviales y grises para su reutilización, u otras de similares características.

Artículo 4.3.2 Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de Septiembre (B.O.E. número 226), por el que se aprobó la "Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo humano" Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero (BOE nº45, del 21 de Febrero de 2003), por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (art. 7) y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para construcción en ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien a través de otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general. Asimismo, cada depósito dispondrá de:
- Llave y válvula de retención a la entrada y válvula de seguridad en la parte superior que evite sobrepresiones, así como llave de corte a la salida, manómetro y desagüe conectado al alcantarillado, con llave de corte.
- Serán de materiales no oxidables, provistos del sello de la Delegación de Industria para trabajar a 10 Kg/cm².
- En edificios de tipo colectivo, pabellones adosados, edificación en hilera o similares, solo podrá emplearse el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble, con acceso directo e independiente desde el portal, estando prohibido el sistema de contador general.
- La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario, con la posibilidad de desagüe en



- todo punto de consumo.
- La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.
 - La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso y válvula de retención a la salida del contador.
 - La disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado, y la instalación de válvulas de retención de cada columna o de la batería de contadores cuando exista.
 - La disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente, y también la posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente sanitaria, excepto en instalaciones individuales equipadas con aparatos productores que den servicio a una sola planta.
 - La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero.
 - La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo, y la calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.
 - El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la Normativa vigente de obligatorio cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

Artículo 4.3.3 Desagües de pluviales

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se resolverá en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

Se admitirá la posibilidad de utilización de agua de lluvia para usos domésticos que no requieran agua potable: cisternas de inodoros, riego de zonas verdes, etc., de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora.

Artículo 4.3.4 Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de



registro, procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas.

- Materiales decantables: 0,3 ml/l.
- KMno4: 100 mg/l.
- DBO5: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la D.B.O., se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Artículo 4.3.5 Evacuación de humos

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1,5 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:



- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
- Las Normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se resolverá:

- Que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustiones.
- La instalación de un conducto específico para la evacuación de humos, para todo aparato donde se produzca combustión, exceptuándose las cocinas en viviendas y los aparatos cuya potencia calorífica sea inferior a 15.000 Kcal/hora.
- El remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.
- La estanqueidad de los conductos y su trazado recto y vertical.
- El aislamiento térmico de los conductos, de modo que dispongan al menos del aislamiento que proporciona un tabique de 0,05 m de espesor, como recubrimiento.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.

Artículo 4.3.6 Evacuación de basuras

Todos los edificios de nueva planta (excepto en rehabilitaciones) de uso terciario o equipamiento contarán con un local para los cubos de basura en planta baja.

1. La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, y demás reglamentación vigente.
2. En la solución de los elementos constructivos que comportan la instalación se resolverá:
 - Las medidas del cuarto de basuras y almacenamiento de cubos con una superficie mínima de 5 m².
 - En las instalaciones con conducto de vertido se cumplirá la normativa sectorial vigente.
 - El aislamiento acústico del conducto de modo que sea como mínimo el conseguido por un tabicón de ladrillo hueco.
 - El conducto de vertido podrá servir como conducto de ventilación siempre que sea independiente hasta cubierta.
 - La resistencia a la combustión, permeabilidad y putrefacción de los conductos, debiendo ser sus paramentos lisos, con ángulos redondeados y revestidos de material lavable.
3. Complementariamente registrarán las condiciones de la Ley 7/2022, de 8 de abril (BOE nº85, del 9 de Abril de 2022), de residuos y suelos contaminados para una economía circular así como las previstas en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero (BOPV nº54, del 18 de Marzo de 2009), por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos y posteriores modificaciones, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
4. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido. Podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe al Servicio Municipal correspondiente.

Artículo 4.3.7 Instalaciones de energía



1. Instalaciones de electricidad.

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Las acometidas eléctricas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

2. Instalaciones de gas.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa vigente, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

Las acometidas y canalizaciones de gas y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizarán en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultara necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en el presente apartado, tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

3. Instalaciones de energía solar.

Todas las edificaciones de nueva planta deberán prestar especial atención a los aprovechamientos solares pasivos, previendo superficies captoras, acumuladores y haciendo especial hincapié en el espesor y calidad de los aislamientos.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas



y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental, quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación. Le serán de aplicación las condiciones reguladas por esta norma.

Artículo 4.3.8 Servicios telefónicos

1. Todos los edificios de nueva construcción deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:
 - La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
 - La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.

La acometida telefónica y los armarios de maniobra de cualquier edificio o instalación se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada.

3. La canalización general se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultara necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en este apartado tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.

Artículo 4.3.9 Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos.

Artículo 4.3.10 Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia



sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético, así como a la utilización de energías limpias.

Artículo 4.3.11 Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 m² de lonja, de una chimenea de 150 cm² de sección mínima.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.
- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm² en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, admitiéndose los conductos de vertido para este fin, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.
- La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente.
- Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes-aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.



- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.
- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

Artículo 4.3.12 Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.

En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.

Artículo 4.3.13 Instalaciones de TV y Radio

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.
2. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurran por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurran por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma. Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultase necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización. En los edificios sometidos a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en este apartado tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.
3. Se evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio.—Se situarán obligatoriamente en la cubierta y nunca en la fachada.



Artículo 4.3.14 Instalación de aparatos elevadores

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras y rampas mecánicas.

a) Montacoches

Independientemente de las rampas de acceso obligatorias según el Artículo 5.03.69, podrán instalarse opcionalmente aparatos montacoches para el acceso a garajes, con la superficie necesaria al funcionamiento correcto de la instalación. El espacio horizontal de espera tendrá unas dimensiones mínimas de 3,50 x 5,50 m. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio.

Cuando la dimensión del solar haga inviable la construcción de rampa, la autorización municipal para la instalación exclusiva de montacoches será con carácter excepcional y siempre que no plantease interferencias. En este caso, la dotación de montacoches será de uno cada 20 plazas o fracción.

Artículo 4.3.15 Instalaciones de Telecomunicaciones

La canalización general de distribución se realizará en subterráneo y por el interior de los edificios y nunca en aéreo ni sobrepuestos a la fachada. En los edificios existentes, cuando resulte imposible cumplir lo anterior y así quede justificado técnicamente, podrá permitirse que las canalizaciones discurren por fachadas no visibles desde los espacios de uso público. Excepcionalmente, también con exclusividad para edificios existentes y previa justificación técnica de la imposibilidad material del cumplimiento de lo anteriormente expresado, podrá autorizarse que los elementos indicados discurren por la fachada principal de la edificación siempre y cuando en su ejecución, además del cumplimiento de las normas técnicas sectoriales propias de cada instalación o servicio, se garantice de forma adecuada su mimetización, esto es, la preservación de las condiciones estéticas de la edificación, así como las condiciones de la seguridad de la misma.

Las soluciones técnicas constructivas que se propongan en cada supuesto deberán ser informadas favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales los cuales, en orden al cumplimiento de los objetivos indicados anteriormente, señalarán las correcciones que deberán efectuarse en las soluciones propuestas y, si resultase necesario, las alternativas a los mismos como condición de su autorización.

En los edificios sometidos a normas de protección, todo lo anteriormente dispuesto en este apartado tendrá carácter subsidiario respecto de la específica regulación del régimen especial correspondiente.



Capítulo 4.4 CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.4.1 Seguridad en acceso a fincas y a edificios

Como medida de implantación para la seguridad desde la perspectiva de género, se cuidará especialmente la visibilidad del acceso a fincas y edificios, tanto en lo referente a la permeabilidad visual del espacio que lo rodea, como a la iluminación de los accesos a fincas y edificios. En este sentido, se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Los accesos a fincas o portales se darán, siempre que sea posible, desde espacio público, es decir, desde una calle, plaza, parque, etc. En caso de que la parcela linde con varios espacios públicos, el acceso a la finca o edificio se dispondrá, preferentemente, desde el espacio público principal. Los técnicos municipales podrán determinar que el acceso debe ser por otro espacio diferente, de forma justificada. En caso de que la parcela no dé frente a espacio público, los accesos se dispondrán desde el espacio privado común más amplio existente en torno a la parcela.
2. Las parcelas únicamente accesibles a través de las servidumbres de paso fijadas sobre otras parcelas, deberán probar la existencia de tal servidumbre mediante los documentos oportunos, y estarán exentos de cumplir el punto anterior.
3. Los accesos a fincas y edificios se dispondrán de modo que se evite crear recovecos o utilizar elementos que dificulten la visibilidad. Se cuidará en especial la disposición de las marquesinas de acceso a las fincas, el acceso a los portales y la transparencia del propio portal, así como la jardinería en torno a tales elementos, de modo que no sirva de escondrijo.
4. Se iluminarán adecuadamente los accesos a fincas y a edificios, de forma suficiente y equilibrada, disponiendo las luminarias de modo que no se creen sombras que puedan servir de escondrijo. Se evitarán destellos que puedan disminuir la visibilidad de los accesos.
5. El cuidado de la permeabilidad visual y la iluminación serán de aplicación a su vez a los trayectos que discurren desde el acceso a la finca hasta el acceso al edificio.
6. Para los edificios unifamiliares aislados que se encuentren en una finca no compartida con más viviendas totalmente cercada, siempre que el acceso a la finca disponga de medidas de seguridad suficientes para establecer un control de acceso, sólo será de aplicación lo establecido para el acceso a la finca.

Artículo 4.4.2 Seguridad en el interior de los portales

1. Como medida de implantación para la seguridad desde la perspectiva de género, en las nuevas construcciones, se cuidará la distribución del portal, de modo que constituya un espacio amplio poco fragmentando, procurando la visibilidad del trayecto que va desde el acceso al portal hasta el ascensor y la escalera.

Se evitarán los recovecos y la utilización de elementos que dificulten la visibilidad, y se iluminará el espacio adecuadamente.



2. La fachada del portal se construirá preferentemente con materiales transparentes, para asegurar la visibilidad y la permeabilidad visual, tanto desde el interior hacia el exterior, como desde el exterior hacia el interior.
3. Se dispondrá de elementos de seguridad en el acceso a los edificios, tales como cierre mediante llave y portero automático o videoportero.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 4.5 CONDICIONES DE AHORRO ENERGÉTICO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.5.1 Aislamiento térmico de la edificación

Artículo 4.5.2 Rehabilitación energética de edificios preexistentes

1. En aplicación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Se establecerá por parte del Ayuntamiento la cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

2. Del mismo modo, podrán ocuparse con el mismo fin espacios libres privativos y superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo.
3. Las obras de rehabilitación energética de los edificios preexistentes consistirán en:
 - a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
 - d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.
4. Este documento de normas establece las medidas necesarias para garantizar la aplicación de la regla básica establecida en los párrafos anteriores.
5. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.
6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la rehabilitación energética del edificio, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano



competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Artículo 4.5.3 Aumento del volumen edificado por motivos de rehabilitación energética

El aumento de volumen de las edificaciones debido a las obras realizadas para la rehabilitación energética de un edificio, no computará a efectos del volumen edificable, ocupación sobre la parcela, o distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 4.6 CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.6.1 Condiciones particulares de los cierres de parcela

Se admite un cerramiento opaco de altura máxima igual a 70 cm. El resto, hasta un máximo de 1,85 m, será traslúcido, metálico, de madera o con setos vegetales. Se permitirá la colocación de armarios para contadores integrados en el propio cierre, así como marquesina que cubra el acceso a la parcela.

Los cerramientos laterales entre distintas parcelas podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de 1,85 m.

Se podrá regular de forma diferenciada el cierre de parcela para zonas de ordenanzas concretas, zonas de protección y suelo no urbanizable.

Artículo 4.6.2 Condiciones particulares de las marquesinas de acceso a la parcela

Las parcelas urbanas residenciales que hayan sido cercadas conforme a lo regulado en el artículo anterior, podrán disponer de una marquesina que sirva de refugio de la lluvia, el viento o el sol en el acceso peatonal a su parcela.

Esta marquesina cumplirá las siguientes determinaciones:

- Ni la marquesina ni la estructura que la sostiene invadirá en ningún caso el espacio público.
- El retranqueo de la puerta de acceso a la parcela con respecto a la alineación oficial de la parcela no será superior a medio metro.
- La marquesina no sobresaldrá más de medio metro hacia los laterales, es decir, en la dirección longitudinal del cierre de parcela, medido con respecto a las hojas practicables de las puertas de acceso a la parcela.
- La altura libre bajo la marquesina, medida en el punto más desfavorable, será de al menos 2,50m.
- La altura máxima de coronación de la marquesina, medida en el punto más desfavorable, no será superior a 4 metros.
- Quedan prohibidas las marquesinas que para su construcción requieran de la tala o poda del arbolado existente.
- Las marquesinas deberán respetar el estilo y la calidad arquitectónica de los edificios a los que sirven y/o integrarse correctamente en el cierre de parcela, y deberán diseñarse de forma que no viertan aguas pluviales directamente a la vía pública.

Artículo 4.6.3 Condiciones particulares de las fachadas

1. No podrán instalarse en las fachadas materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractor podrá sobresalir del plano exterior de la fachada y plano envolvente de cubierta de forma que suponga un detrimento de su calidad estética o molestias a los viandantes, como goteo, etc.

De ubicarse instalaciones de este tipo, su salida no podrá colocarse a menos de 3 m sobre la



acera.

3. La utilización de plantas porticadas o soportales solo será admisible en aquellos casos en que a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. En estas zonas los elementos verticales de apoyo no podrán rebasar la línea de alineación oficial. Su sección deberá permitir el uso público permanente.

En estos elementos porticados no se permitirán instalaciones vistas bajo el forjado, debiéndose buscar soluciones de falsos techos continuos.

4. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, que afecten de manera integral a una o varias fachadas de un edificio, se permite la instalación de un sistema de aislamiento por el exterior del edificio, con proyecto integral para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, redactado por técnico/a competente. Estas intervenciones se deberán ajustar a las autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio, o cualquier otra establecida a régimen particular.

El recerido máximo de la fachada será de 20 centímetros, siempre mediante intervenciones que abarquen el conjunto del edificio, resultando opcional la inclusión de la planta baja en la intervención, y que no aumenten la superficie útil. No se establecen materiales específicos a emplear para ello.

En edificios colindantes con otros en los que se hubiera actuado previamente en la planta baja ocupando el espacio público, las plantas bajas de ambas deberán estar alineadas, salvo que se justifique su inviabilidad técnica.

Si la rehabilitación tiene por objeto la mejora de la eficiencia energética del edificio, esta mejora se deberá de justificar presentando junto a la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, el Certificado Energético del Edificio antes de la intervención y el del proyecto presentado.

Si la rehabilitación tiene por objeto la mejora de la protección acústica del edificio, esta mejora se deberá de justificar presentando junto a la solicitud de la licencia urbanística correspondiente, la Ficha Justificativa del Documento Básico de Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación (DB-HR) o documento equivalente, del edificio antes de la intervención y el del proyecto presentado.

5. En edificios que formen conjuntos con proyecto o composición unitaria bien en manzana cerrada, o en otros tipos de agrupación de edificios, los proyectos de rehabilitación que se quieran acoger al punto anterior, deberán responder a una “solución común” para el conjunto de edificios, si bien podrán ejecutarse de forma individualizada, siendo la unidad mínima de ejecución el portal. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas a rehabilitar con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana.

Al objeto del mantenimiento de la coherencia formal de las fachadas, esta solución común deberá contemplar por lo menos:

- Memoria justificativa debidamente motivada de la integración arquitectónica de cada una de las fachadas a rehabilitar con las de los edificios colindantes. La solución



adoptada deberá de incluir la integración de los elementos comunes que dan servicio a otros edificios, tales como la instalación eléctrica, bajantes, etc.

- Documentación gráfica que represente el estado modificado de los alzados y la volumetría de las fachadas sobre las que se pretende actuar, incluyendo las fachadas colindantes, al completo y con el mismo grado de detalle.
- Detalles constructivos acotados a escala 1:10 o 1:20 de las secciones horizontales de los encuentros entre la nueva fachada y los edificios colindantes, donde se especificarán los materiales empleados y sus espesores.

Artículo 4.6.4 Condiciones particulares de las medianeras

1. Si las nuevas edificaciones, en cumplimiento de las condiciones impuestas en las presentes Normas, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.
2. Por razones de ornato público general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.
3. Cuando como consecuencia de la construcción de un nuevo edificio -de acuerdo con las presentes Normas- adosado a otro ya existente o de simultánea construcción, permanezca parte de la medianería del nuevo edificio al descubierto, rebasando el fondo edificado del colindante o por diferencia de altura de coronación, deberá aplicarse la misma terminación que en la fachada posterior.
4. En los edificios de nueva construcción colindantes con solares, las fachadas medianeras deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos térmicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior deberá ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares.
5. Si por las características de un nuevo edificio construido al amparo de las presentes Normas, resultara que éste es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están como mínimo raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo inmueble vendrá obligado a trasdosar estos elementos que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada. En cualquier caso, se respetarán los huecos de luces.
6. La obligación citada en el párrafo anterior no será de aplicación en caso de que el edificio colindante se encuentre disconforme con el planeamiento en lo referente a fondo edificable y altura, y esa disconformidad resulte coincidente con las medianeras que se han dejado a descubierto por la construcción del nuevo edificio. En ese caso, será el propietario del inmueble afectado el que se encuentre obligado a trasdosar la parte de su medianera que haya quedado descubierta.
7. El Ayuntamiento podrá definir una Ordenanza particular referente al tratamiento de medianerías que establezca criterios de diseños y estéticos.



8. En edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación en los que se realicen obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica del edificio, que tengan medianeras o partes de ellas que no estén cubiertas por las edificaciones de las parcelas colindantes, se permitirá que se actúe como en las fachadas pudiendo hacer los recrecidos establecidos fuera de las alineaciones de la propiedad, siempre que se cuente con la necesaria autorización de la propiedad de la parcela afectada.

Artículo 4.6.5 Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes

1. La alineación exterior del edificio fijada por el presente Plan General podrá ser rebasada con los vuelos que establezca la ordenanza correspondiente de edificación. Cualquier actuación que se pretenda ejecutar sólo podrá realizarse si se ajusta a las intervenciones autorizadas por el régimen de catalogación de cada edificio, o cualquier otra establecida a régimen particular. Lo regulado mediante la ordenanza de aplicación se superpone a esta regulación general.
2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, salvo por vuelos, excepto cuando la ordenanza que le corresponde lo prohíba. En estos casos, los vuelos deberán disponerse sobre el espacio libre privado de la parcela, y se respetará la distancia entre edificaciones regulada por ordenanza, de modo que la distancia mínima entre el elemento volado y el límite de la parcela sea la mitad de su valor.
3. Se permitirá que en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, se pueda tener el recrecido establecido para las fachadas según lo regulado en este documento de Normas, sin que sea de aplicación para estos casos la limitación del vuelo.
4. En patios de manzana únicamente se permitirán salientes y vuelos correspondientes a balcones y terrazas, salvo lo que se establezca al respecto en cada ordenanza particular. Éstos deberán cumplir con los parámetros de separación determinados para los patios de manzana.
5. Los entrantes en la edificación de planta baja (cuando así lo permita la Ordenanza particular), tendrán una profundidad máxima igual a su anchura, que será un mínimo de 3,00 metros si dispone de huecos en sus paramentos enfrentados.
6. En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada.

En el caso de entrantes en plantas superiores con retranqueos iguales o inferiores a 2 metros deberá cumplirse que la anchura del mismo sea por lo menos igual a la profundidad.

7. Los cuerpos volados cerrados no podrán comenzar a desarrollarse a menos de 1 m a contar desde la medianería o lindero lateral. Los cuerpos volados abiertos o balcones lo harán a una distancia mínima de 0,60 metros, de igual forma.

En ambos casos la separación no será menor a vez y media la dimensión del vuelo.

El cuerpo de edificación volado, formará con el paramento de fachada un ángulo mínimo de 90



grados.

Estas consideraciones podrán ser modificadas en la redacción de Estudios de Detalle.

8. Estas construcciones se desarrollarán a partir de una altura mínima libre igual a 3,20 ml desde la rasante.

Artículo 4.6.6 Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas

1. Estos elementos se consideran incluidos en los salientes, vuelos y entrantes de la edificación, por lo que se regulan en base a lo establecido en el artículo anterior, así como lo dispuesto en la ordenanza particular de aplicación al respecto. Cualquier actuación deberá ajustarse al régimen de catalogación de cada edificio, o cualquier otra establecida a régimen particular.
2. Podrán cerrarse mediante mamparas parte de los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y de los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, sólo cuando tras el cierre de los mismos las viviendas sigan cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas sectorialmente. Se realizará con diseño común para todas las plantas del mismo y actuando por paquetes coherentes desde el punto de vista compositivo y estético. Por ello con la solicitud del cerramiento del primer paquete, deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos. Estas actuaciones conllevan un incremento de la superficie edificada, por lo que constituirán Actuaciones de Dotación, que conllevarán una serie de cargas a satisfacer previa concesión de licencias.
3. En obras de rehabilitación de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, podrá modificarse el diseño y podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos existentes (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, siempre que con ello se mejoren las prestaciones energéticas y acústicas del edificio. Para poder hacerlo, será necesario que se intervenga mejorando energética y/o acústicamente toda la fachada y que los cuerpos abiertos estén previamente cubiertos horizontalmente. La unidad mínima de ejecución será el portal, si bien cuando el edificio sobre el que se intervenga forme parte de un conjunto con proyecto o composición unitaria, se acordará de forma conjunta el tratamiento de materiales, colores, etc. En este caso también las viviendas rehabilitadas deberán cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas sectorialmente. No se considerarán Actuaciones de Dotación, sino Actuaciones de Rehabilitación Energética, por lo que no les serán de aplicación las cargas establecidas para las Actuaciones de Dotación.

Para esta mejora se permite combinar partes opacas, translucidas y transparentes, así como la implantación de elementos de protección solar (lamas, viseras etc.).

4. En edificios en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, se podrá condicionar la licencia de rehabilitación a la adecuación de los mismos a una solución unitaria establecida desde el proyecto.

Artículo 4.6.7 Cornisas y aleros

A ningún efecto se considerarán como cuerpos volados los aleros de cubierta, que podrán llegar hasta la medianera, y cuyo vuelo máximo no podrá sobrepasar 0,10 ml respecto de la anchura



máxima permitida para los cuerpos volados, salvo lo que se establezca al respecto en cada Ordenanza particular.

Artículo 4.6.8 Condiciones para los rótulos publicitarios

1. El diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Los rótulos están prohibidos en edificios catalogados.

2. Se autorizan rótulos publicitarios en cualquiera de sus plantas en equipamientos públicos y en edificios independientes completamente destinados a usos terciarios o a usos singulares, independientemente de la tipología edificatoria, siempre en cumplimiento de los parámetros comprendidos en el punto 5 y sucesivos de este artículo.
3. Para los usos no recogidos en el punto 2, en caso de tratarse de tipología de ensanche (ya sea primer ensanche, del siglo XIX, o segundo ensanche, del siglo XX), sólo se autorizan rótulos publicitarios en planta baja. Se podrá disponer de un rótulo por cada local o por cada 10 ml de fachada. Los rótulos que en esta planta se dispongan en sentido perpendicular a la fachada, no podrán superar la altura de 0,60 metros, siendo de aplicación, además, los parámetros establecidos en los puntos 5, 6 y 7 de este artículo.
4. Para los usos no recogidos en el punto 2, cuando se trate de una tipología edificatoria diferente a la de ensanche, los rótulos publicitarios deberán colocarse dentro de los propios huecos (vacíos) de la edificación, cuidando especialmente su tamaño, color, etc., en función de las características del entorno, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer las condiciones que estimen oportunas. Serán de aplicación los parámetros establecidos en el punto 8 de este artículo.

En el caso de los rótulos no luminosos de pequeñas dimensiones, podrán autorizarse sobre el cerramiento de parcela a viario público.

5. En plantas bajas, los rótulos, luminosos o no, podrán colocarse adosados a fachada con vuelo máximo de 0,20ml respecto del plano definido por la alineación del edificio a partir de los 3,00 ml de altura. En alturas inferiores, podrán únicamente colocarse rótulos no luminosos, con vuelo máximo de 0,05 ml, debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos, y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.
6. Los rótulos colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán un espesor máximo de 0,20 ml, no podrán sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación (salvo cuando se integren en el canto lateral de las marquesinas, en cuyo caso podrán alcanzar las dimensiones de éstas), y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 ml de la arista exterior del bordillo de acera (si existiera), manteniendo la altura mínima de 3,00 ml sobre rasante y una altura máxima inferior a 1,00 ml a la de cornisa del edificio. En plantas altas, serán de letras sueltas y no podrán colocarse con mayor frecuencia que cada 12,50 ml.



7. En ningún caso podrán los rótulos colocados en planta baja superar la cota de la cara inferior del forjado de techo de planta. Se determinarán por los técnicos las alturas de las letras.
8. En plantas altas, los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml respecto del paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.
9. Se podrán colocar rótulos sobre la altura de coronación del edificio de acuerdo con la composición unitaria del mismo, con letras sueltas, un tamaño máximo de 1,00 ml de altura en edificios de hasta 15,50 ml de altura de cornisa y de 1,20 ml con alturas de coronación superiores, y sin salir de la proyección del plano de fachada.

Artículo 4.6.9 Condiciones para otros elementos que afectan a la vía pública

1. Se incluyen en este epígrafe las molduras decorativas, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

Asimismo, se incluye el recercado de la envolvente vertical del edificio que ocupa las superficies de dominio público, realizado en actuaciones de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación.

2. Quedarán regulados pormenorizadamente mediante Ordenanza específica que redactarán los correspondientes servicios técnicos municipales. En su defecto, serán de obligatorio cumplimiento las siguientes condiciones:

a) En plantas bajas:

- Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml respecto al plano definido por la alineación oficial del edificio hasta una altura de 2,50 y 0,15 ml de altura superior. Este saliente máximo de 0,10 ml no será superable en el caso de remates de peldaños de escalera de acceso, debiendo siempre garantizarse que la acera, si existiera, dispone de una sección mínima libre de 1,50ml sin ningún tipo de afección por estos elementos.
- Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 2,50 ml tanto sean fijos como móviles.
Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 metros, medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.
- Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 ml medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 0,50 ml medidos a la arista exterior del bordillo de la acera. Asimismo, deberán estar



convenientemente iluminadas.

- En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cm para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.
- Con carácter general se garantizará la no afección al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyectos de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.
- Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público con la ejecución de los recrecidos de la envolvente vertical de los edificios hasta los límites establecidos en actuaciones que consigan una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de los edificios existentes ejecutados en aplicación de la legislación anterior al Código Técnico de la Edificación, siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres y demás parcelas de dominio público, así como el cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad.

Para ello, además de preceptiva licencia urbanística, cuando las obras supongan la ocupación del suelo del espacio público, se deberá obtener la correspondiente concesión demanial, que se otorgará por el tiempo en el que se mantenga la edificación y se autorizará por el Órgano Municipal competente, que detallará la superficie pública a ocupar. Esto no supondrá una alteración de los límites de las respectivas titularidades (pública y privada) anteriores al otorgamiento de la licencia.

En cualquier caso, se deberá de dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 5 "Ocupación del dominio público" de la Ordenanza Municipal Relativa a la Mejora de las Condiciones de Accesibilidad en Edificios cuyo Uso Predominante sea Residencial Colectivo de Vitoria-Gasteiz.

b) En plantas superiores:

- Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml respecto del plano definido por la alineación de fachada.
- Los toldos, deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.
- Los toldos estarán prohibidos en los edificios catalogados sometidos a las Ordenanzas Especiales de Protección.
- Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.
- Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud de licencia para su colocación, fotografía o croquis de



la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente Ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivado del uso o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entorno.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 4.7 CONDICIONES DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 4.7.1 La implementación de las energías renovables en la ciudad

1. Todo edificio podrá incorporar instalaciones de fuentes de energía renovables, de modo que se autoabastezca sin necesidad de suministro eléctrico externo.
2. Las edificaciones comprendidas en suelo urbano correspondiente a la ciudad podrán, además de autoabastecerse, producir energía para su venta, derivando el excedente de energía a la red de suministro eléctrico. No así las edificaciones ubicadas en parcelas que, aun disponiendo de la clasificación de suelo urbano, constituyan islas de suelo urbano rodeadas de suelo no urbanizable o se localicen en los pueblos, que sólo podrán albergar instalaciones de energías renovables sin vertido de excedentes.
3. Todos los edificios podrán disponer de placas de energía fotovoltaica o similares en su cubierta, que deberán cumplir las siguientes características:
 - Cuando se coloquen en cubiertas inclinadas, serán coplanares a la cubierta.
 - Cuando se coloquen en cubiertas planas, nunca superarán la inclinación máxima permitida para la cubierta inclinada. Las placas instaladas no superarán en su parte más alta 1 metro de altura con respecto a la cota de acabado de la cubierta, medida sobre su proyección vertical.
 - Se dejará libre de instalación el perímetro de la cubierta en 1 metro de anchura, con el fin de facilitar las labores de mantenimiento de la cubierta. Esta medición se realizará desde la proyección vertical de la fachada por su cara exterior, es decir, sin contabilizar la parte del alero.
 - Se admite la utilización de la cubierta de un edificio para la disposición de placas que suministren energía a otro edificio cercano, ya sea vía alquiler de superficie de la cubierta, ya sea mediante creación de comunidad energética, u otras figuras jurídicas en cumplimiento de la normativa sectorial que resulte de aplicación.
4. Como excepción al punto anterior, no podrán instalarse placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios protegidos ni de aquellos que constituyan un hito paisajístico, por sus posibles afecciones negativas sobre la puesta en valor de tales edificios, excepto cuando se justifique que tales placas fotovoltaicas no constituyen afección negativa y resulten además compatibles con el régimen de intervenciones constructivas que se posibilitan para el inmueble en cuestión.

Del mismo modo, no podrán disponerse placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios que conforman espacios protegidos (plazas, parques, etc.), cuando las mismas resulten visibles desde el espacio protegido.
5. Se podrá utilizar el espacio que resulte necesario para las instalaciones de energía utilizadas, ya sea bajo rasante, o en la planta baja o bajocubierta, en cumplimiento de la normativa sectorial vigente.
6. Resultará posible crear comunidades energéticas que dispongan de una instalación centralizada de la que se abastecen varios edificios. Esta instalación podrá ubicarse en alguno



de los edificios al que suministra, o en el espacio libre privado de una o más comunidades a las que suministra, ya sea bajo rasante, ya sea en el interior de construcción auxiliar erigida en las condiciones que regule la ordenanza de aplicación.

7. Las parcelas dotacionales vacantes podrán utilizarse para la instalación de estaciones de suministro eléctrico basadas en energías renovables.

Artículo 4.7.2 Las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos, de hidrógeno u otros

1. Todos los nuevos edificios de aparcamiento, ya sean públicos o privados, dispondrán de puntos de recarga para vehículos eléctricos. Podrán además incorporar puntos de recarga de otras fuentes alternativas como pudiera ser el hidrógeno, siempre que se cumpla la normativa sectorial vigente.
2. Del mismo modo, cualquier aparcamiento, público o privado, que constituya un uso auxiliar, también podrá disponer de plazas de aparcamiento que dispongan de punto de recarga para vehículos eléctricos, así como de otras fuentes alternativas como pudiera ser el hidrógeno, independientemente del uso principal de la parcela (residencial, industrial, terciario, equipamental, ...).
3. Los puntos 1 y 2 serán de aplicación a todas sus plantas, ya sean bajo rasante, sobre rasante o incluso sobre la cubierta del edificio, siempre que tal planta sea total o parcialmente utilizada para el uso de aparcamiento.
4. Los aparcamientos en superficie, ya sean públicos o privados, uso principal o auxiliar, también podrán disponer de puntos de recarga para vehículos eléctricos, así como de otras fuentes alternativas como pudiera ser el hidrógeno, siempre que se cumpla la normativa sectorial vigente. Del mismo modo, también los aparcamientos dispuestos en las calles podrán disponer de tales puntos de recarga, con la condición de que las dimensiones de la acera y la disposición de las instalaciones sean tales que no interfieran negativamente en los itinerarios accesibles.
5. También podrán disponerse puntos de recarga en los establecimientos de otros usos que, aunque no dispongan de aparcamiento como tal, disponen de flota de vehículos en estancias con usos tales como almacén, taller de reparación de vehículos, etc.

Artículo 4.7.3 Criterios bioclimáticos en la urbanización

1. Se utilizarán criterios de diseño y materiales que potencien la permeabilidad de suelo, con el fin de mejorar el drenaje de las aguas provenientes de lluvias, tanto en la urbanización de calles, plazas, parques, paseos y tantos otros espacios urbanos, como en los espacios libres de parcelas privadas, sea cual sea el uso al que se destina la parcela.
2. Se destinará a suelo ajardinado la máxima superficie posible, es decir, aquella superficie que no sirva directamente al tránsito de vehículos y personas. Este suelo, será además parcialmente plantado y arbolado, con el fin de mejorar el efecto de sumidero de carbono en la ciudad y de evitar el efecto de isla de calor. Se priorizará la utilización de soluciones permeables y semiblandas también en zonas de aparcamiento en superficie, tales como soluciones mixtas de hormigón perforado y tierra vegetal ajardinada.
3. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la



edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.

4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado. Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufran lesiones o deterioros. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que establezcan los servicios municipales correspondientes.
5. En los espacios libres privados de parcela también serán exigibles las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado. En cualquier caso, se diseñarán con criterios de bajo mantenimiento, buscando soluciones de especies autóctonas, así como sistemas de riego que permitan la utilización de agua no potable.
6. Los espacios libres podrán disponer de balsas de laminación, u otros elementos de similares características que, basados en soluciones naturales, ayuden a evitar inundaciones. La inclusión del agua en los espacios libres ayudará además a mitigar el efecto de isla de calor de la ciudad.
7. Se potenciará la construcción de instalaciones para la reutilización del agua de lluvia para usos que no requieran agua potable tales como el riego de zonas verdes, de tal forma que se reduzca el consumo de agua potable, y con la consiguiente disminución del número de metros cúbicos de agua enviados a la depuradora, tanto en espacios públicos como en espacios privados.
8. Se utilizarán instalaciones de alumbrado público eficientes desde el punto de vista energético. Se potenciará la utilización de fuentes de energía renovables para el suministro de energía de tal instalación.
9. Se potenciará la utilización de materiales naturales y de materiales reutilizados o reciclados, así como aquellos que cuenten con etiquetas reconocidas de producto verde o ecológico.

Artículo 4.7.4 Criterios bioclimáticos en la construcción

1. Primarán criterios de rehabilitación y reutilización sobre la nueva construcción, y muy especialmente la rehabilitación energética, con el fin de mejorar la eficiencia energética del parque residencial existente.
2. Se priorizará la utilización de materiales reutilizados o reutilizables, así como materiales reciclados o reciclables, o aquéllos que cuenten con etiquetas reconocidas de producto verde o ecológico.
3. Será de aplicación el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como las posibles modificaciones o reglamentos supletorios que se pudieran aprobar con posterioridad a la aprobación de este plan.



Capítulo 4.8 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.8.1 Supuesto expropiatorio por motivos urbanísticos

En las edificaciones de uso predominantemente residencial se deberán actualizar los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente, así como por la ordenanza municipal relativa a la mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea residencial colectivo.

La imposibilidad de dar cumplimiento a este deber de actualización por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos necesarios constituye un supuesto expropiatorio por motivos urbanísticos. La administración expropiante será el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el beneficiario la comunidad de propietarios que acredite la mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión.

El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

Artículo 4.8.2 Ocupación del espacio público por motivos de accesibilidad

7. En aplicación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Este documento de normas establece las medidas necesarias para garantizar la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior.

Se establecerá por parte del Ayuntamiento la cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

8. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.
9. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.



Artículo 4.8.3 Aumento del volumen edificado por motivos de accesibilidad

El aumento de volumen de las edificaciones debido a la construcción de ascensores, ampliación de caja de escaleras, etc., que resulten del acondicionamiento de edificios preexistentes para hacerlos accesibles, no computen a efectos del volumen edificable, ni de ocupación sobre la parcela, ni las distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo 4.9 CONDICIONANTES SECTORIALES

Artículo 4.9.1 Condicionantes adicionales a los ámbitos por las servidumbres aeronáuticas

1. El planeamiento de desarrollo deberá ser remitido a la Dirección General de Aviación Civil, antes de su Aprobación Inicial, para ser informado conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.
2. La ejecución en este ámbito 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), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 en su actual redacción.
3. En caso de que las construcciones previstas por el planeamiento de desarrollo vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, junto a la solicitud de informe a la Dirección General de Aviación Civil, se deberá presentar por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, un Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), previo informe técnico del gestor aeroportuario o proveedor de servicios de navegación aérea, que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves en el Aeropuerto de Vitoria, de conformidad con el Decreto 584/72 en su actual redacción.
4. El aprovechamiento susceptible de materialización, será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen las condiciones que establezca el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y, en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
5. Las construcciones que se implanten dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de la insonorización.

Artículo 4.9.2 Afecciones de ruido de las principales infraestructuras de transporte

1. En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por la huella sonora, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.



2. En caso de preverse la legalización de edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por la huellas sonoras, deberá proceder a su insonorización para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable que se definen en la tabla B del Anexo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con los costes de dicha insonorización. Dichos requisitos se han indicado en las fichas urbanísticas correspondientes.

DOCUMENTO DE TRABAJO