



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

TOMO IV
ORDENANZAS

SEPTIEMBRE 2022



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

DOCUMENTO DE TRABAJO



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

TOMO IV

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

DOCUMENTO DE TRABAJO



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

DOCUMENTO DE TRABAJO



ÍNDICE

TÍTULO I. ORDENANZAS RESIDENCIALES	1
Capítulo. 1 ORDENANZA RE-CM. CASCO MEDIEVAL.....	3
Artículo 1.1 Definición y ámbito de aplicación	3
Capítulo. 2 ORDENANZA RE-CE. ENSANCHE.	5
Artículo 2.1 Definición y ámbito de aplicación	5
Artículo 2.2 Condiciones de las parcelas no edificadas.....	5
Artículo 2.3 Condiciones de las parcelas edificadas.....	5
Artículo 2.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU.....	6
Artículo 2.5 Condiciones de la edificación	6
Artículo 2.6 Edificaciones complementarias y prolongación de lonjas.....	7
Artículo 2.7 Condiciones de la edificación en parcelas interiores de patios de manzana	7
Artículo 2.8 Condiciones estéticas y de composición	8
Artículo 2.9 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas existentes	8
Artículo 2.10 Condiciones de uso y compatibilidad	8
Artículo 2.11 Condiciones de uso y compatibilidad para edificaciones ubicadas en interior de patio de manzana	11
Capítulo. 3 ORDENANZA RE-CV. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA.....	13
Artículo 3.1 Definición y ámbito de aplicación	13
Artículo 3.2 Condiciones de las parcelas no edificadas.....	13
Artículo 3.3 Condiciones de las parcelas edificadas.....	13
Artículo 3.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU.....	14
Artículo 3.5 Condiciones de la edificación	14
Artículo 3.6 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas existentes	15
Artículo 3.7 Condiciones de uso y compatibilidad	16
Capítulo. 4 ORDENANZA RE-CJ. VIVIENDA COLECTIVA EN PARCELA AJARDINADA	19
Artículo 4.1 Definición y ámbito de aplicación	19
Artículo 4.2 Condiciones de las parcelas no edificadas.....	19
Artículo 4.3 Condiciones de las parcelas edificadas.....	19
Artículo 4.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU.....	20
Artículo 4.5 Condiciones de la edificación	20
Artículo 4.6 Edificaciones complementarias	21
Artículo 4.7 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas existentes	21
Artículo 4.8 Condiciones de parcelación.....	21



Artículo 4.9	Condiciones de uso y compatibilidad	22
Capítulo. 5	ORDENANZA RE-UA VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA	25
Artículo 5.1	Definición y ámbito de aplicación	25
Artículo 5.2	Condiciones de las parcelas no edificadas.....	25
Artículo 5.3	Condiciones de las parcelas edificadas.....	25
Artículo 5.4	Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU.....	26
Artículo 5.5	Condiciones de la edificación	26
Artículo 5.6	Edificaciones complementarias	27
Artículo 5.7	Condiciones particulares de subdivisión de viviendas preexistentes.....	27
Artículo 5.8	Condiciones de uso y compatibilidad	28
Capítulo. 6	ORDENANZA RE-U. VIVIENDA UNIFAMILIAR	31
Artículo 6.1	Definición y ámbito de aplicación	31
Artículo 6.2	Condiciones de las parcelas no edificadas.....	31
Artículo 6.3	Condiciones de las parcelas edificadas.....	31
Artículo 6.4	Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU.....	32
Artículo 6.5	Condiciones de la edificación	32
Artículo 6.6	Edificaciones complementarias	32
Artículo 6.7	Condiciones particulares de subdivisión de viviendas preexistentes.....	32
Artículo 6.8	Los edificios catalogados	33
Artículo 6.9	Condiciones de uso y compatibilidad	33
Capítulo. 7	ORDENANZA OR-10. PUEBLOS (RE-P).....	37
Artículo 7.1	Definición y ámbito de aplicación	37
Artículo 7.2	Clasificación y tipos edificatorios.....	37
Artículo 7.3	Condiciones de parcela.....	37
Artículo 7.4	Condiciones de ocupación de parcela	38
Artículo 7.5	Condiciones de edificación	39
Artículo 7.6	Actuaciones de Dotación	40
Artículo 7.7	Condiciones estéticas y de composición	40
Artículo 7.8	Condiciones de uso y compatibilidad	41
TÍTULO II.	ORDENANZAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PRODUCTIVAS	45
Capítulo. 8	ORDENANZA PR-IA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.....	47
Artículo 8.1	Definición y ámbito de aplicación	47
Artículo 8.2	Condiciones de parcela.....	47
Artículo 8.3	Condiciones de ocupación de parcela	47
Artículo 8.4	Condiciones de la edificación	48



Artículo 8.5	Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria	48
Artículo 8.6	Condiciones de los usos.....	50
Artículo 8.7	Condiciones de uso y compatibilidad para edificaciones ubicadas en parcelas interiores	53
Capítulo. 9	ORDENANZA PR-IC EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMPACTA.....	55
Artículo 9.1	Denominación y ámbito de aplicación	55
Artículo 9.2	Condiciones de parcela.....	55
Artículo 9.3	Condiciones de ocupación de parcela	55
Artículo 9.4	Condiciones de la edificación	55
Artículo 9.5	Condiciones de los usos.....	56
Capítulo. 10	ORDENANZA PR-BV EDIFICACIÓN DE USO PRODUCTIVO DE BORDE VIARIO ARTERIAL	59
Artículo 10.1	Definición.....	59
Artículo 10.2	Condiciones de parcela.....	59
Artículo 10.3	Condiciones de ocupación de parcela	59
Artículo 10.4	Condiciones de la edificación	59
Artículo 10.5	Condiciones estéticas y de composición	60
Artículo 10.6	Condiciones de los usos.....	60



DOCUMENTO DE TRABAJO



TÍTULO I. ORDENANZAS RESIDENCIALES

DOCUMENTO DE TRABAJO



DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo. 1 ORDENANZA RE-CM. CASCO MEDIEVAL

Artículo 1.1 Definición y ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el Recinto Histórico Medieval, definido en el texto Refundido del “Plan Especial de Rehabilitación Integrada (PERI) del Casco Medieval.” (BOTH 04/06/2018).

Su regulación se deriva al citado Plan Especial y sus posteriores modificaciones.

DOCUMENTO DE TRABAJO



DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo. 2 ORDENANZA RE-CE. ENSANCHE.

Artículo 2.1 Definición y ámbito de aplicación

Se trata de un área de zonas de manzana cerrada con edificación entre medianeras y patio de manzana irregular y parcialmente ocupado por edificaciones secundarias, conformadas por el Ensanche que se desarrolló en el siglo XIX a través de la definición de una trama reticular de calles con características de menor homogeneidad en la zona de contacto con el casco medieval, y su posterior crecimiento durante el siglo XX.

Artículo 2.2 Condiciones de las parcelas no edificadas

Las parcelas no edificadas correspondientes a esta ordenanza, quedarán sometidas a los parámetros urbanísticos que les asignan su planeamiento de desarrollo, Reparcelación y Estudio de Detalle si contasen con el mismo. Por lo tanto, se consolida la edificabilidad que les confería el anterior planeamiento, excepto en aquellos casos señalados en los planos de calificación pormenorizada en que se rectifiquen alineaciones o alturas, para los que el propio plan determinará si se consolida la edificabilidad, es decir, si constituye una Actuación Aislada o, por lo contrario, se plantea un aumento de la misma, en cuyo caso constituirá una Actuación de Dotación, y se señalará como tal en la documentación gráfica.

Los usos posibilitados para estas parcelas, no se remiten a planeamiento anterior, sino que se ajustarán a la regulación de esta ordenanza.

En zonas que en general se encuentran ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, las nuevas edificaciones en parcelas no edificadas se ajustarán a su entorno en lo referente a alineaciones, cierres de parcela, etc.

Artículo 2.3 Condiciones de las parcelas edificadas

Las parcelas edificadas conforme a la ley verán consolidado, por norma general, el volumen edificatorio materializado, excepto en los casos en que se exprese que el edificio queda fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento. Tal disconformidad, podrá ser parcial y referirse en algunos casos únicamente al número de plantas o a la alineación de la edificación, reflejándola en la documentación gráfica.

En zonas ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, se ajustarán las obras de consolidación y remodelación a las alineaciones existentes.

Las edificaciones consolidadas podrán sustituirse en cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la edificación existente, en caso de que este plan no señale la necesidad de corrección de alineaciones o alturas. En caso de que la documentación gráfica señale alineaciones de edificación distintas a las actuales, el nuevo edificio deberá ajustarse a las mismas.

En los casos en que la documentación gráfica confiera a un edificio un mayor número de plantas que aquellas con las que cuenta la edificación existente, se producirán dos situaciones distintas:

1. Que se consolida el volumen edificatorio resultante de aplicar el número de plantas expresado a la planta del edificio, una vez adaptada la planta a las condiciones de ordenanza y patio. Se dará este caso cuando la edificabilidad permitida no resulte superior a la que le confería el planeamiento anterior.
2. Que se trate de una actuación de dotación, caso en que la parcela no ve consolidada su edificabilidad sino aumentada, y por lo tanto le será de aplicación la regulación de las



Actuaciones de Dotación.

En las parcelas cuya edificabilidad se consolida, se podrá por tanto sustituir la edificación existente, ajustando la nueva volumetría a los siguientes parámetros:

- Manteniendo la ocupación de la planta del edificio preexistente en caso de que cumpla con los parámetros establecidos por esta ordenanza y con las condiciones de los patios.
- Corrigiendo la ocupación de la planta del edificio preexistente en caso de que los planos de ordenación pormenorizada señalen nueva alineación de la edificación, o en caso de incumplimiento de los parámetros establecidos por esta ordenanza y de las condiciones de los patios.
- Ajustándose al número de plantas señalado en los planos de calificación pormenorizada.
- En caso de que tal altura no esté señalizada, ajustándose al número de plantas del edificio preexistente.

La alineación de la fachada posterior, cuando no haya sido señalada en la documentación gráfica, se ajustará para dar cumplimiento a las condiciones de ocupación de parcela y fondo edificatorio de esta ordenanza, así como a las condiciones de los patios regulados en la normativa general.

Se podrán incluir o ampliar además, en la fachada posterior, terrazas o/y otros elementos que no computen edificabilidad, en cumplimiento de las condiciones establecidas.

Se posibilita la sustitución de edificio preexistente por nuevo edificio que presente una volumetría edificatoria distinta a la definida en el plan, es decir, modificando alturas y alineaciones con respecto a las preexistentes y a las reguladas por esta ordenanza y por la documentación gráfica, siempre que no suponga un aumento de edificabilidad con respecto a la posibilitada por el plan y se ajuste además al entorno próximo. En este caso, será preciso presentar un estudio de Detalle.

Artículo 2.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU

Esta ordenanza agrupa las antiguas ordenanzas OR-2 y OR-3 del PGOU anterior. Aquellos planeamientos de desarrollo que deriven a las mismas, se corresponderán con esta ordenanza y, por lo tanto, sus usos se regularán por la misma.

Artículo 2.5 Condiciones de la edificación

Serán de aplicación para los edificios de nueva planta, así como para los casos de sustitución, los siguientes parámetros urbanísticos:

Tipología edificatoria.

La edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianeras con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por la doble condición de ocupación máxima de parcela y fondo edificable, además de por la altura máxima y la separación mínima entre edificios en patio de manzana.

Retranqueos.

No se autorizan los retranqueos en relación con la alineación de fachada o con los límites laterales de la parcela, excepto en los casos en que estos últimos lindan con espacios libres parcelas en las que se ubiquen edificios con resolución de fachadas laterales, en cuyo caso la separación entre edificios vendrá regulada por las dimensiones de patio de parcela y siempre será igual o superior a 6 metros en toda su longitud o fondo.



Tampoco se autorizan los patios abiertos a fachadas o los pasos abiertos entre fachada y patio de manzana.

En la fachada posterior se permiten, dentro de la línea definida por el fondo edificable, patios abiertos al patio de manzana, con la condición de que su anchura sea igual o superior a su profundidad.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 75% en planta baja y bajo rasante, y del 65% en plantas superiores.

El 25% libre de ocupación de la parcela deberá concentrarse en los fondos de parcela, de forma que se integre en el conjunto de espacios libres que forman el patio de manzana.

En las manzanas delimitadas por las calles Nueva Fuera, Abrevadero, Torno, Colegio de S. Prudencio y Siervas de Jesús -Cercas Bajas -Pza. de Aldave B.T. de Zumárraga, así como en las manzanas delimitadas por S. Ignacio de Loyola -Cubo -Santa María y Portal de Arriaga; Prado -Becerro de Bengoa y General Loma; Dato -Arca -Florida y Plaza del Arca y finalmente, Ortiz de Zárate -Florida -Fueros, por sus particulares condiciones de tamaño, no rigen las condiciones máximas de ocupación de parcela.

Fondo mínimo y máximo de la edificación.

El fondo mínimo de la edificación será de 10ml, siempre que la parcela lo posibilite. El fondo edificable máximo será de 24ml.

Bajo-cubierta habitable.

Se autoriza la vivienda bajo cubierta; su iluminación hacia fachada principal se dispondrá en el plano definido por la cubierta inclinada, mientras que hacia la fachada posterior podrá disponerse de manera libre sin superar el plano definido por la cubierta inclinada.

Se permiten, asimismo buhardillas en fachadas posteriores.

Vuelos.

Quedan expresamente prohibidas las terrazas a fachada principal, y los vuelos cerrados, permitiéndose los balcones y miradores acristalados. El total de los cuerpos volados no superará el 75% de la longitud de fachada.

Los balcones, miradores y terrazas a fachada principal no podrán sobrepasar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela, con un vuelo máximo de 1,25 ml en todo caso.

Los vuelos en la fachada posterior, al patio de manzana, son libres.

Artículo 2.6 Edificaciones complementarias y prolongación de lonjas

La edificación en planta baja que rebase la proyección vertical de la edificación en plantas de pisos, no podrá superar la altura libre de la planta baja del edificio principal. Se admiten soluciones de cubiertas planas e inclinadas o dentadas siempre que para estas últimas no se formalicen ángulos de pendientes superiores a 30 grados y cuya altura de cubierta no supere 1,20 ml sobre la edificación de planta baja.

Caso de alcanzar alturas de cubreras superiores a 0,80 ml a la de la cara superior del forjado de la planta baja del edificio contiguo, se exigirá un retranqueo mínimo respecto a la fachada de éste de 3 ml.

Artículo 2.7 Condiciones de la edificación en parcelas interiores de patios de manzana



Para los edificios existentes, se consolidan aquellas edificaciones que hayan sido legalmente construidas y no hayan sido recogidas en régimen fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento por este plan general.

Para la construcción de nuevas edificaciones en el interior del patio de manzana, se fijan los siguientes parámetros:

Retranqueos.

La edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, respetará a todos sus linderos un retranqueo mínimo de 5 metros.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación, tanto sobre rasante como bajo rasante, será el resultante de aplicar los retranqueos mínimos establecidos, y en ningún caso superará el 75%. La proyección de la edificación sobre rasante deberá estar comprendida dentro de la ocupación de la planta sótano.

Altura máxima.

La altura máxima será de planta baja, y no podrá superar los 4m a cornisa. Sobre ella podrán realizarse soluciones de cubiertas planas, inclinadas o dentadas siempre que para estas últimas no se formalicen ángulos de pendiente superior a 30 grados y cuya altura de cumbrera no supere 1,20 ml sobre la de la edificación de planta baja.

En caso de alcanzar alturas de cumbrera superiores a 0,80 ml a la cara superior del forjado de planta baja de edificación contigua en altura, se exigirá un retranqueo mínimo respecto a la fachada de esta de 3 ml.

Artículo 2.8 Condiciones estéticas y de composición

Esta ordenanza no lleva aparejadas condiciones estéticas y de composición. Sin embargo, se ha establecido una protección ambiental para el Ensanche del siglo XIX, mediante su inclusión como zona de protección ambiental, con referencia **ZP-2 Ensanche del siglo XIX**, lo cual se refleja en la documentación gráfica.

Las condiciones estéticas de aplicación para el Ensanche del siglo XIX se regulan en el Título correspondiente a Patrimonio Cultural en el documento de Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 2.9 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas existentes

Se podrán subdividir las viviendas existentes que cuenten con las características suficientes para dar lugar a dos o más viviendas que cumplan con los siguientes requisitos:

- Cada una de las viviendas resultantes tendrá acceso propio desde el elemento común de comunicaciones interior, ya sea el portal o el rellano de la escalera.
- Todas las viviendas resultantes contarán con la totalidad de servicios de los que disponían las viviendas originales (luz, agua, telefonía, calefacción, etc.).
- Se cumplirá el estándar de aparcamiento exigible para cada vivienda.

Artículo 2.10 Condiciones de uso y compatibilidad

Se diferencia la matriz de usos de los edificios que conforman la manzana, de aquellos que se encuentran en el interior de patios de manzana, ya sea en parcelas interiores independientes, o en parcela compartida con edificio exterior.

Esta regulación de usos se refiere a los edificios que conforman la manzana.



Uso característico

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva.

Usos complementarios del uso principal Vivienda

	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						
					5				5		5			5			5						
BAJA	1						4				6										7		
SÓTANO					2	2	2	2		2					2								
	R	AEP					AET								E						IS	VA	



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON
CONDICIONES



PROHIBIDO

R Residencial
RU Residencial Unifamiliar
RC Residencial Colectivo

AEP Actividad Económica Productiva
AEPI Industrial
AEPT Talleres y almacenes

AET Actividad Económica Terciaria
AETO Oficinas y Bancos
AETC Comercios y mercados
AETH Hoteles y residencias
AETZ Núcleos zoológicos
AETB Establecimientos públicos

E Equipamientos Comunitarios
ED Deportivo
EE Educativo
ES Sanitario
EA Asistencial
EE Educativo
ES Sanitario
EA Asistencial
EC Cultural
EK Espectáculos
ER Religioso
EI Administración Pública
EP Defensa
EZ Alojamiento dotacional



IS Infraestructuras y Servicios

ISE Infraestructuras de Energía

ISU Servicios Urbanos

VA Viario Aparcamiento

VAP Aparcamiento público

VAR Aparcamiento privado

- **Condición 1ª al uso de vivienda colectiva, comercio, establecimientos públicos y equipamientos, cultural y de Administración Pública:** Se admitirán en estas plantas en edificios existentes cuando cuenten con licencia previa a la entrada en vigor de este plan. Se respetará incluso en transmisiones.
- **Condición 2ª a talleres y almacenes, oficinas, comercio, hoteles, establecimientos públicos y equipamiento cultural:** Se permiten en sótano o en semisótano los usos auxiliares ligados a esta actividad, cuando se relaciona con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.

No se admitirán estancias con acceso al público ni presencia permanente de trabajadores para talleres, oficinas ni hoteles, excepto en aquellos locales que ya cuentan con licencia que lo posibilite previa entrada en vigor de este plan.

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

En caso de que existan varias plantas de sótano, estos usos sólo podrán establecerse en la planta más alta de las construidas bajo rasante (sótano o semisótano).

- **Condición 3ª al uso de oficina y equipamiento educativo:** Se permite el uso de despachos, servicios profesionales y equipamientos educativos como academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 65 m² útiles, siempre que ésta no suponga más del 50% del total de la vivienda, y se asegure una superficie útil de vivienda de al menos 40 m².

Se autoriza el uso de despachos profesionales y centros educativos en planta primera, sin exigencia de vinculación a vivienda ni limitación de superficie, siempre que cuente con licencia previa a la entrada en vigencia de este plan.

Para las oficinas con acceso compartido con viviendas, sólo se autorizan las subdivisiones que den como resultado un tamaño medio de compartimentos no inferior a 30 m²u.

Se autorizan en planta primera oficinas no vinculadas a vivienda que no cuenten con licencia previa si cumplen cada una de las siguientes condiciones:

- Se encontrarán en edificio catalogado como de protección estructural.
- Tendrán una superficie máxima útil de 1.100 m².
- Se garantizarán las plazas de aparcamiento requeridas
- Contarán con acceso independiente.

- **Condición 4ª a los establecimientos hoteleros:** Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, siempre que se relacionen con plantas superiores, y en planta baja no se desarrollen habitaciones residenciales sino tan solo recepción y servicios comunes. Deberá contar con comunicación vertical independiente del resto del edificio. La capacidad máxima será de 25 habitaciones.

Se admiten en planta primera viviendas turísticas según las define el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico y en cumplimiento del mismo (o posteriores modificaciones); en las mismas condiciones, se admiten habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, siempre que esté vinculado al domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 65 m² útiles.



- **Condición 5ª al uso de oficinas, establecimiento público y equipamientos educativo, cultural y de la Administración Pública:**

Los establecimientos públicos de los grupos I y II se admitirán si están unidos a planta baja y cuentan con acceso independiente.

El resto de los usos, podrá disponerse en esta planta en aquellos edificios que den frente a calles de anchura promedio superior a 15,50m, siempre que cuenten con acceso independiente, excepto las oficinas, a las que se podrá acceder desde los espacios de comunicación comunitarios.

- **Condición 6ª al uso educativo:** Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería en planta baja, si disponen de superficies al aire libre amplias y soleadas en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta.

Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con una superficie máxima de 175 m² útiles destinada a aulas.

- **Condición 7ª al uso de infraestructuras de energía:** Se admite este uso siempre que no de frente a viario público.

Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
				8	9			10														
R		AEP					AET													IS		VA

- **Condición 8ª a los usos de oficinas:** Se permiten edificios destinados en su totalidad a este uso con una superficie máxima de 1.750 m² útiles. En la calle Dato se podrá establecer sin límite de superficie.
- **Condición 9ª al uso comercial:** Se admite con una superficie máxima de 1.750 m² útiles.
- **Condición 10ª al uso de establecimiento público:** Sólo se permite como uso principal en edificio exento, no en edificio adosado.

Artículo 2.11 Condiciones de uso y compatibilidad para edificaciones ubicadas en interior de patio de manzana

a) Edificios existentes

Para los edificios existentes, se admiten aquellos usos que se encuentren legalmente establecidos y que no resulten incompatibles con el uso residencial, que es el uso característico de la zona en que se encuentran, resultando posible incluso la transmisión de inmuebles y de actividades. Se admitirán a su vez los usos establecidos como admisibles en este apartado.



Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
			11	12	12				11				11	11								11	11
R	AEP		AET						E						IS		VA						

- **Condición 11ª a usos de taller y almacenes, equipamientos deportivos, culturales y de espectáculos y aparcamientos:** Se permite si dispone de un frente a calle en planta baja no inferior a 5 ml garantizando su acceso. Se prohibirá la carga y descarga en el espacio libre de parcela.
- **Condición 12ª a los usos de oficina y comercio:** Se autorizan usos de oficina y comerciales en edificios situados en el patio de manzana, siempre que la superficie máxima construida no supere los 900 m²u. Esta misma condición rige para el establecimiento de galerías comerciales o pasajes.



Capítulo. 3 ORDENANZA RE-CV. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA ABIERTA ORDENADA SEGÚN ALINEACIÓN VIARIA

Artículo 3.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta Ordenanza regula las construcciones de vivienda colectiva con carácter de edificación abierta o semiabierta alineada con la red viaria, en la que el espacio entre los edificios se considera espacio libre de uso público o colectivo, sin que se exija la diferenciación entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada mediante cierres formalizados que consoliden tales límites.

Se permiten edificios con o sin patios interiores, estando éstos regulados, en su caso, por las Normas Generales de la Edificación.

Artículo 3.2 Condiciones de las parcelas no edificadas

Las parcelas no edificadas correspondientes a esta ordenanza, quedarán sometidas a los parámetros urbanísticos que les asignan su planeamiento de desarrollo, Reparcelación y Estudio de Detalle si contasen con el mismo. Por lo tanto, se consolida la edificabilidad que les confería el anterior planeamiento, excepto en aquellos casos señalados en los planos de calificación pormenorizada en que se rectifiquen alineaciones o alturas, para los que el propio plan determinará si se consolida la edificabilidad, es decir, si constituye una Actuación Aislada o, por lo contrario, se plantea un aumento de la misma, en cuyo caso constituirá una Actuación de Dotación, y se señalará como tal en la documentación gráfica.

Los usos posibilitados para estas parcelas, no se remiten a planeamiento anterior, sino que se ajustarán a la regulación de esta ordenanza.

En zonas que en general se encuentran ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, las nuevas edificaciones en parcelas no edificadas se ajustarán a su entorno en lo referente a alineaciones, cierres de parcela, etc.

Artículo 3.3 Condiciones de las parcelas edificadas

Las parcelas edificadas conforme a la ley verán consolidado, por norma general, el volumen edificatorio materializado, excepto en los casos en que se exprese que el edificio queda fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento. Tal disconformidad, podrá ser parcial y referirse en algunos casos únicamente al número de plantas o a la alineación de la edificación, reflejándola en la documentación gráfica.

En zonas ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, se ajustarán las obras de consolidación y remodelación a las alineaciones existentes.

Las edificaciones consolidadas podrán sustituirse en cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la edificación existente, en caso de que este plan no señale la necesidad de corrección de alineaciones o alturas; en caso contrario, el nuevo edificio deberá ajustarse a las mismas.

También se podrá optar por la sustitución del edificio por otro volumen que cumpla con las especificaciones de estas ordenanzas, siempre que no constituya aumento de edificabilidad. Cuando el número máximo de plantas no se encuentre señalado en la documentación gráfica, se corresponderá con el número de plantas del edificio preexistente.

En los casos en que la documentación gráfica confiera a un edificio un mayor número de plantas que aquellas con las que cuenta la edificación existente, se producirán dos situaciones distintas:



1. Que se consolida el volumen edificatorio resultante de aplicar el número de plantas expresado a la planta del edificio, una vez adaptada la planta a las condiciones de ordenanza. Se dará este caso cuando la edificabilidad permitida no resulte superior a la que le confería el planeamiento anterior.
2. Que se trate de una actuación de dotación, caso en que la parcela no ve consolidada su edificabilidad sino aumentada, y por lo tanto le será de aplicación la regulación de las Actuaciones de Dotación.

Se podrán incluir o ampliar además, terrazas o/y otros elementos que no computen edificabilidad, en cumplimiento de las condiciones establecidas.

Se podrán modificar alturas y alineaciones con respecto a lo fijado por este plan respetando el entorno próximo y sin que ello conlleve un aumento de edificabilidad, mediante Estudio de Detalle.

Artículo 3.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU

Esta ordenanza se corresponde con la ordenanza OR-4 del PGOU anterior, agrupando los dos grados de la misma. Aquellos planeamientos de desarrollo que deriven a las mismas, se corresponderán con esta ordenanza y, por lo tanto, sus usos se regularán por la misma.

Para aquellos casos en que el planeamiento de desarrollo derive al grado 1 ó grado 2 de la OR-4, se incluye a continuación una serie de parámetros urbanísticos diferenciadores de ambos grados:

	Ocupación		Alturas	Edificabilidad	Máxima dimensión en planta	
	Sótano y PB	Pisos			PB	Pisos
Grado 1	75%	60%	PB+4+A	2,5 m ² c/m ² s	100m x 40m	100m x 24m
Grado 2	85%	50%	PB+10+A	4 m ² c/m ² s	100m x 50m	85m x 30m

Artículo 3.5 Condiciones de la edificación

Serán de aplicación para los edificios de nueva planta, así como para los casos de sustitución, los siguientes parámetros urbanísticos:

Tipología edificatoria.

La edificación deberá respetar la tipología de vivienda colectiva con carácter de edificación abierta o semiabierta alineada con la red viaria. Se permiten edificios con o sin patios interiores.

Retranqueos.

La edificación se encontrará alineada con el frente de parcela o, en caso de retranquearse respecto a la misma, el espacio comprendido entre la alineación de la parcela y la alineación de la edificación se encontrará abierto hacia el espacio público y tendrá uso público.

Porcentaje máximo de Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será, en planta baja, del 85%. En plantas de piso, no podrá superarse una ocupación del 60% de la superficie de la parcela.



Máximo desarrollo en planta.

Las plantas bajas tendrán un desarrollo máximo de 100ml x 50ml.

Las plantas de piso no superarán las dimensiones de 100ml x 24ml en planta para una altura máxima del edificio de PB+4+AR.

En caso de desarrollarse en un mayor número de plantas, las dimensiones máximas de las plantas de piso serán de 85ml x 30 ml.

Separación entre edificaciones.

La distancia mínima entre bloques sin patio de parcela será igual a la altura del más alto.

Si tiene patios de parcela a los que iluminen piezas vivideras, están dispuestos en forma de "U" o similar, dicha distancia se incrementará a una vez y cuarto la altura del más alto.

Las distancias entre testeros se someterán a las reglas generales, excepto cuando sean ciegos, en cuyo caso tal distancia se podrá reducir a 12,50 ml.

En relación con otras manzanas colindantes, se tendrán en cuenta las mismas reglas referidas al semieje viario o libre de uso público que las separe, reduciendo a la mitad el conjunto de distancias.

Vuelos.

Para los edificios de altura moderada (PB+4+BC) y fondo máximo edificatorio de pisos de 24ml, se admiten vuelos máximos de 1 ml en una longitud máxima del 40% de la longitud de fachada.

Para edificios de mayor altura, no se admiten vuelos en relación con las alineaciones exteriores. Al interior de la manzana edificable las condiciones compositivas son libres.

Cerramientos de parcela.

En caso de que la edificación perimetral defina aberturas entre el espacio libre de la propiedad pública, viario o peatonal, del exterior y del interior de cada manzana, se podrá optar por delimitar estos límites o por dejarlos abiertos, incorporando el espacio interior al suelo libre de uso público.

Artículo 3.6 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas existentes

Se podrán subdividir las viviendas existentes que cuenten con las características suficientes para dar lugar a dos o más viviendas que cumplan con los siguientes requisitos:

- Cumplirán con los requisitos mínimos establecidos por el Decreto de habitabilidad y normas de diseño de Euskadi.
- Cada una de las viviendas resultantes tendrá acceso propio desde el elemento común de comunicaciones interior, ya sea el portal o el rellano de la escalera.
- Todas las viviendas resultantes contarán con la totalidad de servicios de los que disponían las viviendas originales (luz, agua, telefonía, calefacción, etc.).
- Se cumplirá el estándar de aparcamiento exigible para cada vivienda.



Artículo 3.7 Condiciones de uso y compatibilidad

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda colectiva.

Usos complementarios del uso principal Vivienda

	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				3						1							
PISOS (INCL. ÁTICO)					3		4				3						1							
PRIMERA					3	1	4		1		3			1			1							
BAJA	1						4				5												6	
SÓTANO					2	2		2		2						2								
	R	AEP					AET							E							IS		VA	

R Residencial

- RU Residencial Unifamiliar
- RC Residencial Colectivo

AEP Actividad Económica Productiva

- AEPI Industrial
- AEPT Talleres y almacenes

AET Actividad Económica Terciaria

- AETO Oficinas y Bancos
- AETC Comercios y mercados
- AETH Hoteles y residencias
- AETZ Núcleos zoológicos
- AETB 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

IS Infraestructuras y Servicios

- ISE Infraestructuras de Energía
- ISU Servicios urbanos

VA Viario Aparcamiento

- VAP Aparcamiento público
- VAR Aparcamiento privado



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON
CONDICIONES



PROHIBIDO

- **Condición 1ª al uso de vivienda, comercio, establecimiento público, cultural y de la Administración Pública:**

Sólo se admitirán en estas plantas cuando cuenten con licencia de primera ocupación o de actividad previa a la entrada en vigor de este plan.

- **Condición 2ª a talleres y almacenes, oficinas, hoteles, establecimientos públicos y equipamientos culturales:**

Se permiten en sótano o en semisótano los usos auxiliares ligados a esta actividad, cuando se relaciona con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.

No se admitirán estancias con acceso al público ni presencia permanente de trabajadores, excepto en aquellos locales que ya cuentan con licencia que lo posibilite previa aprobación de este plan.

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

- **Condición 3ª al uso de oficina y equipamiento educativo:**

Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 65 m² útiles, siempre que ésta no suponga más del 50% del total de la vivienda, y se asegure una superficie útil de vivienda de al menos 40 m².

Se autorizará este uso en planta primera, sin exigencia de vinculación a vivienda ni limitación de superficie, siempre que cuente con licencia previa a la aprobación de este plan; sin embargo, no podrán ampliar su superficie. En caso de tratarse de oficinas con acceso compartido con viviendas, sólo se autorizarán las subdivisiones que den como resultado un tamaño medio de compartimentos no inferior a 30 m²u.

Para uso educativo, sólo se autorizarán academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 65 m² útiles, siempre que ésta no suponga más del 50% del total de la vivienda. Se admitirán en planta primera, con superficies mayores y sin vinculación a vivienda, aquellos centros educativos que cuenten con licencia previa aprobación de este plan.

- **Condición 4ª a los establecimientos hoteleros:**

Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, siempre que se relacionen con plantas superiores, y en planta baja no se desarrollen habitaciones residenciales sino tan solo recepción y servicios comunes. Deberá contar con comunicación vertical independiente del resto del edificio. La capacidad máxima será de 25 habitaciones.

Se admiten en planta primera viviendas turísticas según las define el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico y en cumplimiento del mismo (o posteriores modificaciones); en las mismas condiciones, se admiten habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, siempre que esté vinculado



al domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 65 m² útiles.

- **Condición 5ª al uso educativo:**

Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería en planta baja, si disponen de superficies al aire libre amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta, la cual no podrá sobrepasar de 130 m² útiles.

Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con una superficie máxima de 175 m² útiles destinada a aulas.

- **Condición 6ª al uso de aparcamiento público:**

Se permite este uso en planta baja, siempre y cuando ocupe menos del 50% del frente a viario público del edificio en el que se encuentre.

Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
				7	7	7		7							7		7					
R		AEP					AET								E						IS	VA

- **Condición 7ª a los usos de oficinas, comercio, hotel, establecimiento público, espectáculos y Administración Pública:**

Se permite en edificios con frente mínimo de 20 ml a viario público. La superficie total no podrá superar los 2.500 m².

Los usos de establecimiento público y espectáculos, sólo podrán instalarse en edificio exento.



Capítulo. 4 ORDENANZA RE-CJ. VIVIENDA COLECTIVA EN PARCELA AJARDINADA

Artículo 4.1 Definición y ámbito de aplicación

Se trata de bloques exentos de baja altura y carácter básicamente residencial, que se sitúan en parcela independiente, ajardinada y conservada con carácter privado y claramente diferenciada en relación con el espacio viario público circundante. Son bloques retranqueados con respecto a la alineación oficial de la parcela.

Se establecen dos grados, atendiendo a su densidad, y especialmente a su altura.

- **Grado 1:** Son edificios residenciales comunitarios de baja densidad y poca altura: planta baja, una planta tipo y bajocubierta habitable.
- **Grado 2:** Son edificios residenciales de densidad media: planta baja, tres plantas tipo y un ático retranqueado o bajocubierta habitable.

Artículo 4.2 Condiciones de las parcelas no edificadas

Las parcelas no edificadas correspondientes a esta ordenanza, quedarán sometidas a los parámetros urbanísticos que les asignan su planeamiento de desarrollo, Reparcelación y Estudio de Detalle si contasen con el mismo. Por lo tanto, se consolida la edificabilidad que les confería el anterior planeamiento, excepto en aquellos casos señalados en los planos de calificación pormenorizada en que se rectifiquen alineaciones o alturas, para los que el propio plan determinará si se consolida la edificabilidad, es decir, si constituye una Actuación Aislada o, por lo contrario, se plantea un aumento de la misma, en cuyo caso constituirá una Actuación de Dotación, y se señalará como tal en la documentación gráfica.

Los usos posibilitados para estas parcelas, no se remiten a planeamiento anterior, sino que se ajustarán a la regulación de esta ordenanza.

En zonas que en general se encuentran ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, las nuevas edificaciones en parcelas no edificadas se ajustarán a su entorno en lo referente a alineaciones, cierres de parcela, etc.

Como caso excepcional, existen algunas parcelas en que su planeamiento de desarrollo les permite utilizar cualquiera de las tipologías edificatorias englobadas en la antigua ordenanza OR-7 (vivienda colectiva de baja densidad, agrupación compacta de viviendas, vivienda bifamiliar y unifamiliar). Aunque en los planos de calificación pormenorizada se hayan recogido dentro de esta ordenanza, sigue vigente su posibilidad de adoptar cualquiera de las tipologías que les posibilita el planeamiento de desarrollo. En función de la tipología adoptada, será de aplicación la matriz de usos correspondiente a la ordenanza que recoge tal tipología, según se incluye en la siguiente tabla:

Tipología edificatoria adoptada	Ordenanza de aplicación
Vivienda colectiva de baja densidad	Ordenanza de Vivienda Colectiva en Parcela Ajardinada (RE-CJ)
Agrupación compacta de viviendas unifamiliares	Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Agrupada (RE-UA)
Vivienda unifamiliar o bifamiliar	Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (RE-U)

Artículo 4.3 Condiciones de las parcelas edificadas

Las parcelas edificadas conforme a la ley verán consolidado, por norma general, el volumen edificatorio materializado, excepto en los casos en que se exprese que el edificio queda fuera de



ordenación o disconforme con el planeamiento. Tal disconformidad, podrá ser parcial y referirse en algunos casos únicamente al número de plantas o a la alineación de la edificación, reflejándola en la documentación gráfica.

Las edificaciones consolidadas podrán sustituirse en cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la edificación existente, en caso de que este plan no señale la necesidad de corrección de alineaciones o alturas; en caso contrario, el nuevo edificio deberá ajustarse a las mismas.

También se podrá optar por la sustitución del edificio por otro volumen que cumpla con las especificaciones de esta ordenanza, siempre que no constituya aumento de edificabilidad. Cuando el número máximo de plantas no se encuentre señalado en la documentación gráfica, se corresponderá con el número de plantas del edificio preexistente.

En los casos en que la documentación gráfica confiera a un edificio un mayor número de plantas que aquellas con las que cuenta la edificación existente, se producirán dos situaciones distintas:

1. Que se consolida el volumen edificatorio resultante de aplicar el número de plantas expresado a la planta del edificio, una vez adaptada la planta a las condiciones de ordenanza. Se dará este caso cuando la edificabilidad permitida no resulte superior a la que le confería el planeamiento anterior.
2. Que se trata de una actuación de dotación, caso en que la parcela no ve consolidada su edificabilidad sino aumentada, y por lo tanto le será de aplicación la regulación de las Actuaciones de Dotación.

Se podrán incluir o ampliar además, terrazas o/y otros elementos que no computen edificabilidad, en cumplimiento de las condiciones establecidas.

Se podrán modificar alturas y alineaciones con respecto a lo fijado por este plan respetando el entorno próximo y sin que ello conlleve un aumento de edificabilidad, mediante Estudio de Detalle.

Artículo 4.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU

Esta ordenanza agrupa las siguientes ordenanzas del PGOU anterior, que a su vez subdivide en dos grados:

- Grado 1: la vivienda colectiva de la ordenanza OR-7.
- Grado 2: la ordenanza OR-5.

Aquellos planeamientos de desarrollo que deriven a las mismas, se corresponderán con esta ordenanza y, por lo tanto, sus usos se regularán por la misma.

Artículo 4.5 Condiciones de la edificación

Para edificios de nueva planta, incluidos los resultantes de operaciones de sustitución, se regulan los siguientes parámetros urbanísticos:

Tipología edificatoria.

- **Grado 1:** Edificio residencial comunitario de baja densidad en parcela ajardinada privada, que cuente con acceso único para vehículos y acceso único peatonal.
- **Grado 2:** Edificio residencial comunitario de densidad media en parcela ajardinada privada, que cuente con acceso único para vehículos y acceso único peatonal.

Retranqueos.

- **Grado 1:** Toda edificación se retranqueará al menos 4,5 metros con respecto a los



linderos de la parcela. Este retranqueo será de 8 metros al frente de parcela si se alinea con el Paseo de la Senda o el Paseo de Fray Francisco.

- **Grado 2:** Toda edificación se retranqueará al menos 5 m con respecto a los linderos de la parcela.

Altura máxima.

- o **Grado 1:** Se admite PB + 1, sobre la que podrá edificarse bajocubierta habitable, que podrá iluminarse mediante ventanas en el mismo plano de la cubierta o mediante buhardillas.
- o **Grado 2:** Se admite PB + 3, sobre la que podrá edificarse ático retranqueado o bajocubierta habitable, que podrá iluminarse mediante ventanas en el mismo plano de la cubierta o mediante buhardillas.

Separación entre edificaciones.

Entre cuerpos edificados diferentes se guardará una separación mínima igual a la altura a cornisa del edificio de mayor altura, y nunca inferior a 6m.

Vuelos.

Se admiten balcones, terrazas o miradores que rebasen un máximo de 1 m los planos de fachada.

Artículo 4.6 Edificaciones complementarias

Se admiten edificaciones destinadas a usos complementarios de la edificación principal por encima de los límites de edificabilidad y ocupación máximos, y con un límite del 5% sobre la edificabilidad máxima que le corresponda a la parcela.

Estas edificaciones constarán de una sola planta con altura máxima de 3m a cornisa o alero, sobre la que se realizarán soluciones de cubierta planas o inclinadas a 2 aguas o más, con pendiente máxima de 30º, sin que la altura a cumbrera supere en 1,20m la altura máxima.

Se permitirán las edificaciones complementarias adosadas a lindero con otra parcela privada, siempre que se tenga acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos a frente viario. En caso contrario, la separación mínima a linderos de parcela será como mínimo igual a la altura de fachada de la edificación.

Artículo 4.7 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas existentes

Se podrán subdividir las viviendas existentes que cuenten con las características suficientes para dar lugar a dos o más viviendas que cumplan con los siguientes requisitos:

- La superficie construida mínima de cada una de las viviendas resultantes será de 80 m²c.
- Cada una de las viviendas resultantes tendrá acceso propio desde el elemento común de comunicaciones interior, ya sea el portal o el rellano de la escalera. Únicamente las viviendas ubicadas en planta baja podrán tener acceso desde el espacio libre privado, sin perjuicio de lo que establezcan al respecto los estatutos de la comunidad de propietarios.
- Todas las viviendas resultantes contarán con la totalidad de servicios de los que disponían las viviendas originales (luz, agua, telefonía, calefacción, etc.).
- Se cumplirá el estándar de aparcamiento exigible para cada vivienda.

Artículo 4.8 Condiciones de parcelación

En caso de parcelación, la parcela edificable mínima será, en base al grado al que corresponde:



- **Grado 1:** Para solares destinados a vivienda colectiva de baja densidad en parcela ajardinada, se exigen en caso de tratarse de edificio residencial colectivo (con división horizontal) de 4 viviendas una superficie de parcela de 1.100 m², con frente mínimo de 21ml a viario o espacio libre público.

Por cada vivienda adicional, se exigirán 300m² de superficie de parcela más y 3ml adicionales de frente de parcela.

- **Grado 2:** Para solares destinados a vivienda colectiva de densidad media en parcela ajardinada, se exigen 800 m² de parcela, con frente mínimo de 20 ml a viario o espacio libre público.

Artículo 4.9 Condiciones de uso y compatibilidad

El uso característico es el residencial, desarrollado en bloque aislado de baja densidad.

Usos complementarios del uso principal Vivienda

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
BAJOCUBIERTA					1		3				1												
PISOS (INCL. ÁTICO)					1		3				1												
PRIMERA					1	2	3				1		2	2			2						
BAJA							3		4		5												
SÓTANO																							
	R	AEP	AET			E						IS	VA										



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON
CONDICIONES



PROHIBIDO



R	Residencial	ES	Sanitario
RU	Residencial Unifamiliar	EA	Asistencial
RC	Residencial Colectivo	AC	Cultural
AEP	Actividad Económica Productiva	EK	Espectáculos
AEPI	Industrial	ER	Religioso
AEPT	Talleres y almacenes	EI	Administración Pública
AET	Actividad Económica Terciaria	EP	Defensa
AETO	Oficinas y Bancos	EZ	Alojamiento dotacional
AETC	Comercios y mercados	IS	Infraestructuras y Servicios
AETH	Hoteles y residencias	ISE	Infraestructuras de Energía
AETZ	Núcleos zoológicos	ISU	Servicios urbanos
AETB	Establecimientos públicos	VA	Viario Aparcamiento
E	Equipamientos Comunitarios	VAP	Aparcamiento público
ED	Deportivo	VAR	Aparcamiento privado
EE	Educativo		

Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
				6	6	6								7		6						
R		AEP					AET							E					IS		VA	

- Condición 1ª al uso de oficina y equipamiento educativo:

Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²c, siempre que ésta no suponga más del 50% del total de la vivienda, y se asegure una superficie útil de vivienda de al menos 40 m².

Se autorizará este uso en planta primera, sin exigencia de vinculación a vivienda ni limitación de superficie, siempre que cuente con licencia previa a la aprobación de este plan; sin embargo, no podrán ampliar su superficie. En caso de tratarse de oficinas con acceso compartido con viviendas, sólo se autorizarán las subdivisiones que den como resultado un tamaño medio de compartimentos no inferior a 30 m²u.

Para uso educativo, sólo se autorizarán academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos y similares, adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²c, siempre que ésta no suponga más del 50% del total de la vivienda. Se admitirán en planta primera, con superficies mayores y sin vinculación a vivienda, aquellos centros educativos que cuenten con licencia previa aprobación de este plan.

- Condición 2ª al uso de comercio, asistencial, cultural y de la Administración Pública.

Sólo se admitirán en planta primera cuando cuenten con licencia de actividad previa a la aprobación de este plan.



- **Condición 3ª a los establecimientos hoteleros:**

Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, siempre que se relacionen con plantas superiores, y en planta baja no se desarrollen habitaciones residenciales sino tan solo recepción y servicios comunes.

Deberá contar con comunicación vertical independiente del resto del edificio. La capacidad máxima será de 25 habitaciones.

- **Condición 4ª a los establecimientos públicos:**

En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 250 m².

- **Condición 5ª al uso educativo:**

Se autorizan instalaciones de preescolar y guardería en planta baja, si disponen de superficies al aire libre amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta, la cual no podrá sobrepasar de 150 m².

Para academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., se admiten instalaciones con una superficie máxima de 200 m² destinada a aulas.

- **Condición 6ª al uso de oficinas, comercial y hotelero:**

Se permite este uso siempre que su superficie no exceda de 1.000 m².

- **Condición 7ª al uso de espectáculos:**

Se permite este uso en edificio exento siempre que su superficie no exceda de 1.000 m² y de frente al menos en 20m a calle o espacio libre de uso público de al menos 25m de ancho.



Capítulo. 5 ORDENANZA RE-UA VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA

Artículo 5.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza recoge agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín, en dos tipologías o grados diferenciados:

- **Grado 1:** En hilera, alineadas en relación a viales o espacios libres de uso público.
- **Grado 2:** En pequeñas agrupaciones compactas de varias viviendas unifamiliares compartiendo medianeras o arista. Estas agrupaciones compactas podrán disponer de un portal de acceso común o que cada vivienda cuente con acceso independiente desde el espacio libre privado de la parcela.

En caso de que la edificabilidad de la parcela no pueda agruparse en un solo volumen por resultar excesiva, se podrán construir más de una edificación unifamiliar o bifamiliar en la misma parcela, resultando en este caso el espacio libre privado un espacio mancomunado perteneciente a todos los edificios constituidos en la parcela, que se configurará de tal manera que se cumplan las exigencias de accesibilidad, tanto rodada como peatonal, a todos los edificios residenciales construidos en la parcela.

Artículo 5.2 Condiciones de las parcelas no edificadas

Las parcelas no edificadas correspondientes a esta ordenanza, quedarán sometidas a los parámetros urbanísticos que les asignan su planeamiento de desarrollo, Reparcelación y Estudio de Detalle si contasen con el mismo. Por lo tanto, se consolida la edificabilidad que les confería el anterior planeamiento.

Los usos posibilitados para estas parcelas, no se remiten a planeamiento anterior, sino que se ajustarán a la regulación de esta ordenanza.

En zonas que en general se encuentran ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, las nuevas edificaciones en parcelas no edificadas se ajustarán a su entorno en lo referente a alineaciones, cierres de parcela, etc.

Como caso excepcional, existen algunas parcelas en que su planeamiento de desarrollo les permite utilizar cualquiera de las tipologías edificatorias englobadas en la antigua ordenanza OR-7 (vivienda colectiva de baja densidad, agrupación compacta de viviendas, vivienda bifamiliar y unifamiliar). Aunque en los planos de calificación pormenorizada se hayan recogido dentro de esta ordenanza, sigue vigente su posibilidad de adoptar cualquiera de las tipologías que les posibilita el planeamiento de desarrollo. En función de la tipología adoptada, será de aplicación la matriz de usos correspondiente a la ordenanza que recoge tal tipología, según se incluye en la siguiente tabla:

Tipología edificatoria adoptada	Ordenanza de aplicación
Vivienda colectiva de baja densidad	Ordenanza de Vivienda Colectiva en Parcela Ajardinada (RE-CJ)
Agrupación compacta de viviendas unifamiliares	Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Agrupada (RE-UA)
Vivienda unifamiliar o bifamiliar	Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (RE-U)

Artículo 5.3 Condiciones de las parcelas edificadas

Las parcelas edificadas conforme a la ley verán consolidado, por norma general, el volumen



edificatorio materializado, excepto en los casos en que se exprese que el edificio queda fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento. Tal disconformidad, podrá ser parcial y referirse en algunos casos únicamente al número de plantas o a la alineación de la edificación, reflejándola en la documentación gráfica.

En zonas ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, se ajustarán las obras de consolidación y remodelación a las alineaciones existentes.

Las edificaciones consolidadas podrán sustituirse en cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la edificación existente, en caso de que este plan no señale la necesidad de corrección de alineaciones o alturas; en caso contrario, el nuevo edificio deberá ajustarse a las mismas.

También se podrá optar por la sustitución del edificio por otro volumen que cumpla con las especificaciones de estas ordenanzas, siempre que no constituya aumento de edificabilidad.

Se podrán incluir o ampliar además, terrazas o/y otros elementos que no computen edificabilidad, en cumplimiento de las condiciones establecidas.

Se podrán modificar alturas y alineaciones con respecto a lo fijado por este plan respetando el entorno próximo y sin que ello conlleve un aumento de edificabilidad, mediante Estudio de Detalle.

Artículo 5.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU

Esta ordenanza agrupa las siguientes ordenanzas del PGOU anterior, que a su vez subdivide en dos grados:

- Grado 1: la ordenanza OR-8.
- Grado 2: las agrupaciones compactas de viviendas unifamiliares de la ordenanza OR-7.

Aquellos planeamientos de desarrollo que deriven a las mismas, se corresponderán con esta ordenanza y, por lo tanto, sus usos se regularán por la misma.

Artículo 5.5 Condiciones de la edificación

Para edificios de nueva planta, incluidos los resultantes de operaciones de sustitución, se regulan los siguientes parámetros urbanísticos:

Tipología edificatoria.

- **Grado 1:** Viviendas unifamiliares adosadas dispuestas en hilera.
- **Grado 2:** Agrupación compacta de viviendas unifamiliares, compartiendo medianera o arista.

Máximo desarrollo en planta.

La agrupación de viviendas en hilera no podrá tener un fondo superior a 15ml ni un desarrollo de fachada superior a 70 ml. La limitación al desarrollo de fachada no será de aplicación para aquellos casos ya existentes o que ya cuenten con licencia, o cuya reparcelación aprobada no posibilite el cumplimiento de este parámetro sin nueva reparcelación y sin distorsionar la volumetría de la agrupación de viviendas, sujeta esta excepción a justificación.

La agrupación compacta de viviendas unifamiliares, no podrá sobrepasar en planta 24ml x 40ml.

Altura máxima.

El número de plantas máximo sobre rasante será de planta baja más una planta.

Por encima de esta altura se admite cubierta inclinada de pendiente máxima 35 grados. No



se admiten en esta Ordenanza áticos retranqueados, pero sí ocupación del espacio bajo cubierta.

Separación entre edificaciones.

Entre cuerpos edificados diferentes se guardará una separación mínima de vez y media la altura del más alto.

Entre un cuerpo edificado y el eje de un viario o espacio libre se guardarán distancias de la mitad de las establecidas en el párrafo anterior.

Vuelos.

Libres al interior de la parcela, no se podrá invadir el espacio público con vuelos.

Cerramientos de parcela.

Las parcelas se delimitarán en todo su perímetro, en cumplimiento de la regulación general de cierre de parcela, a excepción de las viviendas adosadas o en hilera, para las que el cierre de parcela en su alineación principal será optativo.

Accesos a la parcela.

Toda agrupación de viviendas, sea compacta o en hilera, contará con un único acceso rodado que dará servicio a todas las viviendas localizadas en la misma, así como al resto de usos que se hayan implantado en base a la matriz de usos de esta ordenanza.

Sólo podrán contar con acceso rodado propio para cada vivienda las parcelas que ya dispongan del mismo y aquéllas en que el planeamiento de desarrollo que las regula así lo especifique.

Artículo 5.6 Edificaciones complementarias

Se admiten edificaciones destinadas a usos complementarios de la edificación principal por encima de los límites de edificabilidad y ocupación máximos, y con un límite del 5% sobre la edificabilidad máxima que le corresponda a la parcela.

Estas edificaciones constarán de una sola planta con altura máxima de 3m a cornisa o alero, sobre la que se realizarán soluciones de cubierta planas o inclinadas a 2 aguas o más, con pendiente máxima de 30º, sin que la altura a cumbre supere en 1,20m la altura máxima.

Se permitirán las edificaciones complementarias adosadas a lindero con otra parcela privada, siempre que se tenga acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos a frente viario. En caso contrario, la separación mínima a linderos de parcela será como mínimo igual a la altura de fachada de la edificación.

Artículo 5.7 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas preexistentes

Se podrán subdividir las viviendas unifamiliares aisladas y pareadas que cuenten con las características suficientes para dar lugar a dos o más viviendas que cumplan con los siguientes requisitos:

- La superficie construida mínima de cada una de las viviendas resultantes será de 100 m² útiles.
- La subdivisión del espacio se realizará mediante medianera, es decir, será vertical, no horizontal.
- Cada una de las viviendas resultantes tendrá acceso propio desde el espacio libre privado, o se accederá a través de portal común en planta baja, resultando éste el único elemento común de circulaciones en el interior del edificio.



- No se admitirá la construcción de escaleras adicionales por el exterior del edificio para dar cumplimiento al punto anterior. El edificio deberá tener una disposición tal que se dé cumplimiento a las premisas anteriores sin necesidad de modificar la volumetría del mismo.
- El espacio libre privado pasará a ser mancomunado para las viviendas derivadas de la subdivisión, y se mantendrá el acceso rodado existente. Se podrá aumentar el número de accesos peatonales existentes a la parcela, previa justificación de su necesidad y con el visto bueno de los técnicos municipales.
- Se cumplirá el estándar de aparcamiento exigible para cada vivienda.

Artículo 5.8 Condiciones de uso y compatibilidad

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar agrupada, ya sea en hilera (grado 1), ya sea en agrupación compacta de viviendas unifamiliares (grado 2).

Usos complementarios del uso principal Vivienda

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
BAJO-CUBIERTA					1						1													
PRIMERA					1						1													
BAJA					1	2			3		1													
SÓTANO																								
	R	AEP			AET					E										IS	VA			



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON
CONDICIONES



PROHIBIDO



R	Residencial	ES	Sanitario
RU	Residencial Unifamiliar	EA	Asistencial
RC	Residencial Colectivo	AC	Cultural
AEP	Actividad Económica Productiva	EK	Espectáculos
AEPI	Industrial	ER	Religioso
AEPT	Talleres y almacenes	EI	Administración Pública
AET	Actividad Económica Terciaria	EP	Defensa
AETO	Oficinas y Bancos	EZ	Alojamiento dotacional
AETC	Comercios y mercados	IS	Infraestructuras y Servicios
AETH	Hoteles y residencias	ISE	Infraestructuras de Energía
AETZ	Núcleos zoológicos	ISU	Servicios urbanos
AETB	Establecimientos públicos	VA	Viarío Aparcamiento
E	Equipamientos Comunitarios	VAP	Aparcamiento público
ED	Deportivo	VAR	Aparcamiento privado
EE	Educativo		

Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
				4		5		4					6										
R		AEP				AET							E							IS		VA	

- **Condición 1ª al uso de oficina y equipamiento educativo:** Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²c, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.
- **Condición 2ª al uso de comercio:** Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 50 m²c. Se permitirán superficies mayores para los casos que cuenten con licencia comercial anterior al plan vigente.
- **Condición 3ª a los establecimientos públicos:** En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 50 m².
- **Condición 4ª al uso de establecimientos públicos:** Se permiten establecimientos públicos de los Grupos I y II y oficinas, en edificio independiente que no sobrepase los 300 m²c
- **Condición 5ª al uso hotelero:** Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado, con una capacidad máxima de 15 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.



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

- **Condición 6ª al uso de equipamiento asistencial:** En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo. 6 ORDENANZA RE-U. VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 6.1 Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza recoge los edificios de vivienda unifamiliar, tanto aislada como pareada; es decir, agrupadas de dos en dos en edificio bifamiliar. El edificio se encontrará retranqueado respecto a los distintos linderos de parcela.

Las viviendas unifamiliares pareadas se permitirán compartiendo una medianería siempre que el proyecto y la construcción se realicen a la vez o que conste registralmente el acuerdo de medianera común.

En caso de que la edificabilidad de la parcela no pueda agruparse en un solo volumen por resultar excesiva, se podrá construir más de una edificación unifamiliar o bifamiliar en la misma parcela, resultando en este caso el espacio libre privado un espacio mancomunado perteneciente a todos los edificios constituidos en la parcela, que se configurará de tal manera que se cumplan las exigencias de accesibilidad, tanto rodada como peatonal, a todos los edificios residenciales construidos en la parcela.

Artículo 6.2 Condiciones de las parcelas no edificadas

Las parcelas no edificadas correspondientes a esta ordenanza, quedarán sometidas a los parámetros urbanísticos que les asignan su planeamiento de desarrollo, Reparcelación y Estudio de Detalle si contasen con el mismo. Por lo tanto, se consolida la edificabilidad que les confería el anterior planeamiento.

Los usos posibilitados para estas parcelas, no se remiten a planeamiento anterior, sino que se ajustarán a la regulación de esta ordenanza.

En zonas que en general se encuentran ya edificadas y sometidas a esta Ordenanza, las nuevas edificaciones en parcelas no edificadas se ajustarán a su entorno en lo referente a alineaciones, cierres de parcela, etc.

Artículo 6.3 Condiciones de las parcelas edificadas

Las parcelas a las que se ha asignado esta ordenanza, mantendrán los parámetros urbanísticos que le asignaba el planeamiento anterior.

Se ha asignado grados a esta ordenanza con efectos únicamente de aplicación de parámetros urbanísticos, puesto que la regulación de usos es común a todas las parcelas.

Se mantienen, por lo tanto, a los efectos de realizar ampliaciones, modificaciones y reedificaciones en las parcelas que cuentan ya con algún tipo de edificación y no hayan sido incluidas en ningún ámbito de gestión ni delimitadas como Actuación de Dotación, los siguientes parámetros:

Grado	Ordenanza PGOU ant	Superf. parcela	Frente parcela	Ocupación	Edificabilidad	Retranqueos
1	OR-9_1	350m ²	15m	35%	0,5m ² c/m ² s	3,5m
2	OR-9_2	600m ²	20m	30%	0,35 m ² c/m ² s	4m
3	OR-9_3	1000m ²	25m	25%	0,25 m ² c/m ² s	5m
4	OR-9_4	2000m ²	30m	15%	0,15 m ² c/m ² s	8m
5	OR-7	500m ²	18m	25%	0,5 m ² c/m ² s	4,5m

Serán de aplicación, además, el resto de parámetros definidos en esta ordenanza.



Artículo 6.4 Correspondencia de ordenanzas entre el planeamiento antiguo y este PGOU

Algunos planeamientos de desarrollo no recogen los suficientes parámetros urbanísticos para definir la volumetría que se posibilita construir en una parcela, sino que derivan a la regulación que sobre una ordenanza concreta hace el propio Plan General.

Esta ordenanza agrupa las siguientes ordenanzas del PGOU anterior:

- La ordenanza OR-9 en todos sus grados
- Las viviendas unifamiliares y bifamiliares de la ordenanza OR-7

Artículo 6.5 Condiciones de la edificación

Tipología edificatoria.

La edificación deberá respetar la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Máximo desarrollo en planta.

Las dimensiones máximas en planta no podrán sobrepasar los 25mx25m.

Altura máxima.

El número de plantas máximo sobre rasante será de planta baja más una planta.

Por encima de esta altura se admite cubierta inclinada de pendiente máxima de 35 grados. No se admiten en esta Ordenanza áticos retranqueados, pero sí ocupación del espacio bajo cubierta, que podrá iluminarse mediante ventanas en el mismo plano de la cubierta o mediante buhardillas.

Separación entre las edificaciones.

Será igual a la altura de cornisa del edificio más elevado.

Cerramientos de parcela.

Las parcelas se delimitarán en todo su perímetro, en cumplimiento de la regulación general de cierre de parcela.

Accesos a la parcela.

Toda parcela contará con un único acceso rodado que dará servicio a todas las viviendas localizadas en la misma, así como al resto de usos que se hayan implantado en base a la matriz de usos de esta ordenanza.

Artículo 6.6 Edificaciones complementarias

Se admiten edificaciones destinadas a usos complementarios de la edificación principal por encima de los límites de edificabilidad y ocupación máximos, y con un límite del 5% sobre la edificabilidad máxima que le corresponda a la parcela.

Estas edificaciones constarán de una sola planta con altura máxima de 3m a cornisa o alero, sobre la que se realizarán soluciones de cubierta planas o inclinadas a 2 aguas o más, con pendiente máxima de 30º, sin que la altura a cumbre supere en 1,20m la altura máxima.

Se permitirán las edificaciones complementarias adosadas a lindero con otra parcela privada, siempre que se tenga acuerdo explícito del colindante y se respeten los retranqueos a frente viario. En caso contrario, la separación mínima a linderos de parcela será como mínimo igual a la altura de fachada de la edificación.

Artículo 6.7 Condiciones particulares de subdivisión de viviendas preexistentes

Se podrán subdividir las viviendas unifamiliares aisladas y pareadas que cuenten con las



características suficientes para dar lugar a dos o más viviendas que cumplan con los siguientes requisitos:

- La superficie construida mínima de cada una de las viviendas resultantes será de 125 m² útiles.
- La subdivisión del espacio se realizará mediante medianera, es decir, será vertical, no horizontal.
- Cada una de las viviendas resultantes tendrá acceso propio desde el espacio libre privado, o se accederá a través de portal común en planta baja, resultando éste el único elemento común de circulaciones en el interior del edificio.
- No se admitirá la construcción de escaleras adicionales por el exterior del edificio para dar cumplimiento al punto anterior. El edificio deberá tener una disposición tal que se dé cumplimiento a las premisas anteriores sin necesidad de modificar la volumetría del mismo.
- El espacio libre privado pasará a ser mancomunado para las viviendas resultantes de la subdivisión, y se mantendrá el acceso rodado existente. Se podrá aumentar el número de accesos peatonales existentes a la parcela, previa justificación de su necesidad y con el visto bueno de los técnicos municipales.
- Se cumplirá el estándar de aparcamiento exigible para cada vivienda.

Artículo 6.8 Los edificios catalogados

En parcelas de uso global residencial que tengan un edificio catalogado en el que no resulta posible realizar una ampliación que agote la edificabilidad que le corresponde a la parcela, se podrá realizar una segunda edificación, siempre que, en cumplimiento de los parámetros reseñados en el artículo anterior, se pueda construir una segunda edificación de al menos 200 m² construidos sobre rasante.

Artículo 6.9 Condiciones de uso y compatibilidad

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar, ya sea en hilera o pareada.

Usos complementarios del uso principal Vivienda

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
BAJO-CUBIERTA					1						1													
PRIMERA					1						1													
BAJA					1	2			3		1													
SÓTANO																								
	R	AEP		AET			E										IS	VA						
R	Residencial										ES Sanitario													



RU	Residencial Unifamiliar	EA	Asistencial
RC	Residencial Colectivo	AC	Cultural
AEP	Productivo	EK	Espectáculos
AEPI	Industrial	ER	Religioso
AEPT	Talleres y almacenes	EI	Administración Pública
AET	Terciario	EP	Defensa
AETO	Oficinas y Bancos	EZ	Alojamiento dotacional
AETC	Comercios y mercados	IS	Infraestructuras y Servicios
AETH	Hoteles y residencias	ISE	Infraestructuras de Energía
AETZ	Núcleos zoológicos	ISU	Servicios urbanos
AETB	Establecimientos públicos	VA	Viarío Aparcamiento
E	Equipamientos Comunitarios	VAP	Aparcamiento público
ED	Deportivo	VAR	Aparcamiento privado
EE	Educativo		

<input type="checkbox"/>	AUTORIZADO	<input type="checkbox" value="2"/>	AUTORIZADO CON CONDICIONES	<input type="checkbox"/>	PROHIBIDO
--------------------------	------------	------------------------------------	----------------------------	--------------------------	-----------

Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
				4		5		4				6										
R	AEP				AET							E							IS		VA	

- **Condición 1ª al uso de oficina y equipamiento educativo:** Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²c, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.
- **Condición 2ª al uso de comercio:** Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 50 m²c. Se permitirán superficies mayores para los casos que cuenten con licencia comercial anterior al plan vigente.
- **Condición 3ª a los establecimientos públicos:** En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 50 m².
- **Condición 4ª a los usos de oficinas y establecimientos públicos:** Se permiten establecimientos públicos de los Grupos I y II y oficinas, en edificio independiente que no sobrepase los 300 m²c.
- **Condición 5ª al uso hotelero:** Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado,



con una capacidad máxima de 15 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.

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

- **Condición 6ª al uso de equipamiento asistencial:** En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

DOCUMENTO DE TRABAJO



DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo. 7 ORDENANZA RE-P. PUEBLOS

Artículo 7.1 Definición y ámbito de aplicación

Poblamiento histórico alavés de casas aisladas, agrupadas en torno a una iglesia y otro/s edificio/s de uso común.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a las zonas residenciales, dentro de los límites señalados como suelo urbano y urbanizable en estos pueblos.

Artículo 7.2 Clasificación y tipos edificatorios

1. Grados.

En función de las características tipo morfológicas y edificatorias del ámbito de aplicación, se establecen dos Grados para la regulación de condiciones de parcela, ocupación y volumen.

- a) **Grado 1.-** Zonas de Edificación Tradicional, en las que la edificación responde mayoritariamente a las características tipo morfológicas de la Casa de Pueblo de la Llanada Alavesa.
- b) **Grado 2.-** Zonas de Nueva Edificación, en las que las edificaciones responden mayoritariamente a las características tipo morfológicas de la Vivienda tipo Chalet.

En los planos de ordenación pormenorizada se asigna ordenanza y grado a cada parcela.

2. Tipos Edificatorios determinantes del uso principal de la parcela.

Los tipos edificatorios susceptibles de construir en el ámbito de esta Ordenanza son:

- a) **TIPO 1.-** Edificio **aislado** destinado, en localización exclusiva o compartida, al uso de vivienda unifamiliar. Edificio aislado destinado a otro tipo de uso permitido.
- b) **TIPO 2.-** Edificio **adosado a uno o más linderos**, cuando exista una o más paredes medianeras sin constitución de servidumbre de luces y vistas, destinado a vivienda unifamiliar o a otro tipo de uso permitido.
- c) **TIPO 3.-** Edificio **pareado de vivienda unifamiliar** cuando se construyere un proyecto común con el colindante o con mutuo acuerdo expreso.
- d) **TIPO 4.-** Edificio aislado de **vivienda colectiva tipo "vivienda bifamiliar"**: casa en parcela única contenedora de dos núcleos familiares. Esta tipología se desarrollará en un solo volumen principal que contenga las dos viviendas y tenga acceso desde el exterior y espacios interiores de distribución comunes. Se podrán disponer volúmenes secundarios adosados al principal para usos complementarios, pero no se permitirán tipologías con dos o más volúmenes principales unidos o no por volúmenes secundarios.
- e) **TIPO 5.-** Edificio de **vivienda colectiva resultado de la rehabilitación de edificios** que cumplan con las condiciones del uso característico establecidas en el artículo 6.10.07.2.b PGOU siempre que la superficie media no sea inferior a 100 m²u/viv.

Artículo 7.3 Condiciones de parcela

1. Parcela mínima.

- a) En ambos Grados, se considera parcela edificable la catastral existente en el momento de la aprobación de esta normativa. En todo caso la misma reunirá los requisitos enunciados en las Normas Generales de la Edificación.
- b) A los efectos contemplados en los artículos 39 y 40 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y lo regulado en estas Normas, se fijan en función de los tipos edificatorios permitidos, las unidades mínimas de parcelación (o parcelas mínimas) siguientes:



	GRADO 1	GRADO 2
Edificios Tipo 1, 2, 3 y 5	500 m ² s	1.000 m ² s
Edificios Tipo 4	1.000 m ² s	1.500 m ² s

- c) Cuando se trate de subdividir una parcela edificada, la superficie mínima vinculada al lote receptor de la edificación será la necesaria para no dejar fuera de ordenación el edificio original.
- d) Cuando, por ajustarse a una alineación, se proceda a una normalización de una parcela con disminución de la superficie de ésta, y de la normalización se obtuviera una parcela que incumpliese las determinaciones expresadas en el art. 7.3.1.b), se considerará que, una vez normalizada esta parcela, constituirá parcela catastralmente consolidada y por tanto edificable.

2. Frentes mínimos de parcela a espacio urbano en dominio y uso público.

- a) En el supuesto contemplado en el punto 7.3-1a) se admite el frente actual.
- b) En los casos contemplados en el punto 7.3-1b) y 1c)

GRADO 1	GRADO 2
15 ml	20 ml

Artículo 7.4 Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos mínimos obligatorios.

- a) Respecto a linderos laterales y fondo.

	GRADO 1	GRADO 2
Edificios aislados:	3 ml	4 ml
Edificios Tipo 2	3 m al resto	4 ml al resto

- b) Respecto a la alineación de espacio de dominio y uso público.

	GRADO 1	GRADO 2
Edificio de uso no agropecuario	Libre	ancho del vial > 9 ml < 9 ml Libre 3 ml
Edificio de uso agropecuario	Libre hasta 15 m de longitud en fachada y 3 m si la longitud excede de 15 m.	

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Para todos los tipos edificatorios 60%

3. Cerramientos.

Se permiten cerramientos de parcelas con las siguientes condiciones:



1. Cerramientos de 1,85 ml de altura máxima: opacos en zona inferior y el resto traslúcidos, de madera, verja metálica, seto vegetal, etc.
2. La zona opaca tendrá una altura mínima 0,50 ml y máxima 1,00 ml y se realizará a base de muro de mampostería vista o con revestimiento de aplacado de piedra natural, de proporción apaisada.
3. Los elementos que formen la parte superior, no opaca del cerramiento, tendrán una superficie transparente no inferior al 25% de su superficie total.
4. La altura de la parte opaca podrá ser mayor de 1,00 ml si como consecuencia de la diferencia de cotas entre el interior de la finca y el espacio público o privado colindante fuera necesario ejecutar muros de contención de tierras como parte del cerramiento perimetral.
5. Cuando existan muros de mampostería de carácter tradicional, se mantendrán y/o mejorarán tal en su actual configuración, salvo en aquellos tramos necesarios para dotar de accesibilidad a la parcela.

Artículo 7.5 Condiciones de edificación

1. Número máximo de plantas

Edificios de uso mixto o exclusivo no agropecuario: sótano o semisótano, planta baja, planta alta y bajocubierta.

Edificios de uso exclusivo agropecuarios: Planta baja.

En la bajocubierta permitida se admitirán espacios vivideros cuando los elementos de iluminación estén comprendidos en la envolvente de la cubierta. No se permitirá la construcción de casetones de buhardillas.

2. Alturas máximas de la edificación

a) Edificios de uso mixto o exclusivo no agropecuario:

- 7 metros a alero o cornisa
- 10 metros a cumbre

b) Edificios de uso exclusivo agropecuario:

- 5 metros a alero o cornisa

3. Edificabilidad máxima.

a) GRADO 1:

- Edificabilidad máxima total: 0,70 m²c/m²s
- Edificabilidad máxima Residencial: 0,50 m²c/m²s

b) GRADO 2:

- Edificabilidad máxima total: 0,50 m²c/m²s
- Edificabilidad máxima Residencial: 0,25 m²c/m²s

4. Cuerpos volados.

Se permiten balcones con un vuelo máximo de 0,60 ml y galerías voladas un máximo de 0,80 ml en relación con el plano de fachada incluido dentro de la cubierta del edificio.

Su longitud total no podrá ser superior al 50% de la correspondiente a la fachada en la que esté incluida.



La altura mínima bajo el vuelo sobre vía pública se establece en 3,60 ml.

Si la fachada del edificio no está retranqueada en relación con la alineación el vuelo máximo no podrá superar el 5% de la anchura media del tramo viario al que da frente la fachada.

Artículo 7.6 Actuaciones de Dotación

Para aquellos solares de suelo urbano consolidado por la urbanización en los que el PGOU establece un aumento de edificabilidad con respecto a la que le permitía el planeamiento anterior, será de aplicación lo establecido en las normas generales de este PGOU para las Actuaciones de Dotación.

En los planos de ordenación pormenorizada de los pueblos se grafían las zonas de suelo urbano consolidado por la urbanización que sin embargo no están consolidadas por la edificación, puesto que se ha aumentado la edificabilidad asignada a las parcelas. Se trata concretamente de las parcelas que, teniendo asignado el grado 2 de la ordenanza 10 del plan anterior, han pasado, en el plan vigente, a recogerse dentro de la ordenanza RE-P (antiguo OR-10) grado 1.

La carga dotacional asociada a las actuaciones de dotación será determinada por los técnicos municipales en el momento en que se solicite licencia, en aplicación de lo dispuesto por estas normas, así como por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y cualesquiera otras disposiciones que la modifiquen, desarrollen o complementen. Tal carga será proporcional al incremento de edificabilidad correspondiente a la parcela sobre aquella que le posibilitaba el planeamiento anterior.

Artículo 7.7 Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías y tipologías edificatorias compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la Llanada Alavesa. Las reglas que con este objetivo deberán cumplir son:

1. Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes comprendidas entre un mínimo del 25% y un máximo del 50%, al menos en un 70% de la superficie total en proyección horizontal de los faldones de cubierta sin que quepa incluir en estos elementos mansardas, casetones abuhardillados ni áticos retranqueados. Se permiten lucernarios integrados en los planos de cubierta.

El 30% de la superficie restante se podrá resolver mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.

No se permiten soluciones de antepechos perimetrales que oculten los faldones inclinados de cubierta.

2. Los materiales de revestimiento exterior que podrán colocarse en las cubiertas, cumplirán con las condiciones de calidad exigibles, su aspecto será compatible con la fisonomía tradicional de estos pueblos y serán exclusivamente los siguientes:
 - En edificios de uso no agropecuario, teja cerámica tradicional, de tipo curvo o árabe o bien plana o francesa.

Los colores de acabado serán los propios de este material natural comprendidos en la gama de tonalidades rojizas, marrones o arcillosas, y se excluyen expresamente las de colores oscuros, las de imitación a la pizarra o similares.

- En edificios de uso agropecuario se admiten, además de la teja cerámica, paneles tipo "sándwich" con acabado metálico lacado en relieve a imitación de la teja cerámica tradicional, y en los mismos colores y tonalidades admitidos para el uso no agropecuario.
- Los paneles para la captación de energía solar, térmicos o fotovoltaicos deberán integrarse y mimetizarse en lo posible en los planos inclinados de las cubiertas sobre las que se instalen, y se evitarán las estructuras auxiliares sobre cubiertas planas como soporte de estos elementos.



3. El vuelo máximo de los aleros situados a una altura superior a 4 ml será de 1m respecto de la alineación oficial.
4. El vuelo máximo de los aleros situados a una altura inferior a 4 ml será de 0,20 ml respecto de la alineación oficial.
5. Las instalaciones fotovoltaicas de los pueblos ligadas a cubrir las necesidades energéticas de la parcela en que se ubican deberán ajustarse a las necesidades reales del uso al que sirven; es decir, se tratará de instalaciones de autoabastecimiento sin excedente de energía. Las placas fotovoltaicas se podrán disponer según se establece a continuación:
 - En los edificios en los que obligatoriamente las cubiertas deban construirse con teja cerámica, no podrán disponerse placas fotovoltaicas en cubierta; sí podrán colocarse en las cubiertas de los cuerpos constructivos no residenciales para los que la ordenanza no obliga a cubierta de teja (edificios de uso agropecuario, por ejemplo).
 - Los edificios que no puedan contar con instalaciones fotovoltaicas en cubierta, podrán colocar placas fotovoltaicas sobre el suelo, en el interior de su parcela privada.
 - Para el caso de instalación de placas fotovoltaicas en cubierta, se dejará libre 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.
6. Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.) en relación con el área total de cada fachada variará entre el 20% como mínimo y 60% como máximo dispuestos de forma que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.
7. Estos porcentajes máximos de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al Sur.
8. No se permite la utilización de materiales con colores estridentes y acabados brillantes.

Se permite el uso de materiales y elementos arquitectónicos de lenguaje contemporáneo, en la composición de las fachadas, siempre que se integren de forma armónica y se mantenga la fisonomía tradicional del conjunto.

En este sentido podrán admitirse mochetas o recercados metálicos con acero corten o similares, pequeñas superficies revestidas de madera entre huecos, canalones y bajantes de zinc o cobre y chimeneas exteriores de acero inoxidable entre otras soluciones no tradicionales cuya idoneidad deberá valorarse por los servicios técnicos municipales.

Artículo 7.8 Condiciones de uso y compatibilidad

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

- a) Se autoriza la vivienda bifamiliar.
- b) Se permiten los edificios de vivienda colectiva si son resultado de la rehabilitación de un edificio existente, siempre que la superficie media de las viviendas no sea inferior a 100 m²u, y que la rehabilitación se realice conforme a los parámetros de la rehabilitación permitida según su nivel de catalogación y de rehabilitación/renovación en caso de que no se encuentren catalogados.

Estas actuaciones se permitirán únicamente en aquellos edificios señalados en la correspondiente documentación gráfica y en todo caso esta delimitación se referirá a la



edificación o edificaciones principales o aquellas que formen un conjunto con estas, por su entidad, época de construcción y tipo de construcción.

En el resto de elementos edificatorios, junto con los que se pudiera superar la máxima edificabilidad permitida para la parcela, no se permitirá su uso como vivienda.

Usos complementarios del uso principal Vivienda

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
BAJO-CUBIERTA					3						3													
PRIMERA					3						3													
BAJA	1			2	3	4			5		3													
SÓTANO																								
	R	AEP				AET						E								IS		VA		

R Residencial

- RU Residencial Unifamiliar
- RC Residencial Colectivo

AEP Actividad Económica Productiva

- AEPI Industrial
- AEPT Talleres y Almacenes

AET Actividad Económica Terciaria

- AETO Oficinas y Bancos
- AETC Comercios y mercados
- AETH Hoteles y residencias
- AETZ Núcleos zoológicos
- AETB 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

IS Infraestructuras y Servicios

- ISE Infraestructuras de Energía
- ISU Servicios urbanos

VA Viario Aparcamiento

- VAP Aparcamiento público
- VAR Aparcamiento privado



U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
	6		1	7		8		7					9					9				
R	AEP		AET			E										IS	VA					

	AUTORIZADO		AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBIDO
---	------------	---	-------------------------------	---	-----------

- **Condición 1ª al uso residencial:** Se tolera la tenencia de animales con fines de autoabastecimiento en las condiciones descritas en la condición segunda para almacenes y talleres.

Este uso podrá desarrollarse en edificio auxiliar independiente de una planta, aislado o adosado al edificio principal, pero siempre como uso complementario del residencial.

- **Condición 2ª al uso de almacenes y talleres:** Se toleran con extensión máxima de 300 m2c por cada unidad parcelaria mínima.

Se consideran incluidos en el uso talleres aquéllos en los que se dé la transformación de los productos derivados del sector primario. No se podrán, sin embargo, implantar explotaciones ganaderas, considerando como tal aquellas que van más allá del autoconsumo, entendido como la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso permanente familiar, siempre y cuando no se supere el siguiente número máximo de animales según cada tipo:

- Tipo 1º: 2 cabezas como suma de las correspondientes a los ganados porcino, vacuno, equino, ovino y caprino.
- Tipo 2º: 10 conejas madres.
- Tipo 3º: 20 aves.
- En el caso de que se incluyan animales de diferentes tipos, estos no podrán exceder de 10 si alguno de ellos es del tipo 1º y de 20 si se tratan exclusivamente de los del tipo 2º y 3º.

Los usos ganaderos que excedan el autoconsumo serán tolerados siempre que cuenten con autorización previa a la aprobación definitiva de este plan.

Este uso podrá desarrollarse en edificio auxiliar independiente de una planta, aislado o adosado al edificio principal, tanto complementado al uso residencial como constituyendo un uso principal.

- **Condición 3ª al uso de oficina y equipamiento educativo:** Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima



de 75 m²c, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.

- **Condición 4ª al uso de comercio:** Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 100 m²c. Se permitirán superficies mayores para los casos que cuenten con licencia comercial anterior al plan vigente.
- **Condición 5ª a los establecimientos públicos:** En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 50 m².
- **Condición 6ª al uso residencial colectivo:** Se autoriza la vivienda colectiva por rehabilitación en el Tipo 5. Deberán resolverse las necesidades de aparcamiento dentro de la propia parcela.
- **Condición 7ª a los usos de oficinas y establecimientos públicos:** Se permiten establecimientos públicos de los Grupos I y II y oficinas, en edificio independiente que no sobrepase los 300 m²c.
- **Condición 8ª al uso hotelero:** Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado, con una capacidad máxima de 15 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.
- **Condición 9ª al uso de equipamiento asistencial y al alojamiento dotacional:** En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción, en caso de equipamientos asistenciales, y de una plaza de aparcamiento por cada alojamiento dotacional.



TÍTULO II. ORDENANZAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PRODUCTIVAS

DOCUMENTO DE TRABAJO



DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo. 8 ORDENANZA PR-IA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA

Artículo 8.1 Definición y ámbito de aplicación

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

Artículo 8.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima.

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

Frente mínimo.

El frente mínimo a viario público será de 20 ml, excepto para las parcelas resultantes de Proyecto de Reparcelación aprobado con anterioridad a este Plan General.

Artículo 8.3 Condiciones de ocupación de parcela

Retranqueos obligatorios.

Se exige un retranqueo mínimo a linderos laterales de 3,50 ml, y a fondo de 4,5 ml.

En cuanto al retranqueo al frente de viario público, se establecen los siguientes retranqueos mínimos, en función de la superficie de la parcela:

- 6ml, para parcelas de superficie menor o igual que 10.000 m²s.
- 8 ml, para parcelas de superficie superior a 10.000 m²s.

En el caso de parcelas resultantes de operaciones de parcelación ya aprobadas a la entrada en vigor de este Plan General, se exigirán los mismos retranqueos, tanto para los linderos de la parcela inicial como para los definidos por la operación de parcelación posterior. En estos casos el retranqueo al viario privado será de 4,50 ml.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será, en función de la superficie de la parcela, la siguiente:

- Del 75%, en parcelas de superficie menor o igual que 10.000 m²s
- Del 65%, en parcelas de superficie superior a 10.000 m²s

Cuando se trate de ampliaciones de los procesos productivos que efectivamente se realicen en la nave existente y esta actividad sea ejercida por el mismo titular, se tratan de naves de uso industrial o de talleres y almacenes construidos legalmente según licencia concedida y se encuentren en situación de disconformidad con el planeamiento por razón de retranqueos o porcentaje de ocupación de parcela, siempre que se supriman los cuerpos secundarios edificados, que no formando parte de la construcción principal, estén invadiendo los retranqueos, dichos porcentajes de ocupación podrán llegar a:

- 80%, en parcelas de superficie comprendida entre 1.500 y 10.000 m²s
- 75%, en las parcelas de superficie superior a 10.000 m²s

Cerramientos.

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



Artículo 8.4 Condiciones de la edificación

Dimensiones de la edificación.

- **Altura máxima.**

Se admitirá una altura máxima de 15 m a cornisa, alero o base de cubierta en el caso de las cubiertas en diente de sierra.

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

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

- **Dimensiones máximas en planta.**

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

- **Edificabilidad.**

La edificabilidad se establece en 0,90 m²c/m²s.

- **Condiciones de separación.**

Los distintos edificios de nueva planta dentro de una misma parcela se separarán como mínimo 4,50 m, salvo que se trate de edificios adosados.

Otras condiciones de edificación.

- **Cuerpos volados.**

En la fachada frontal los vuelos serán libres, pudiendo volar sobre la zona de retranqueo un máximo de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros de cubierta, siempre y cuando se sitúen dejando una altura libre mínima de 4,00 m bajo los mismos.

En fachadas laterales y traseras los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente. Se exceptúan los aleros de cubierta, que podrán volar sobre la zona de retranqueo en un máximo de 1 ml. de vuelo, siempre y cuando se sitúen dejando una altura libre mínima de 4,00 m bajo los mismos.

Artículo 8.5 Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria

- **Definición y ámbito de aplicación.**

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

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

Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en



edificios existentes o bien en edificios de nueva planta, para los que se deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación.

En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas por parte de edificaciones auxiliares preexistentes, será obligatoria la demolición de las mismas previa a la subdivisión.

- **Porcentaje máximo de ocupación.**

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 75% si se trata de actuaciones de nueva planta sobre parcelas vacantes o de actuaciones mixtas que contienen edificios existentes y de nueva planta en parcelas actualmente edificadas.

En aquellas parcelas en las que se pretende subdividir el espacio sin ampliación de superficie ni volumen construidos, es decir, en las actuaciones de subdivisión sobre edificios preexistentes, deberán derribarse las construcciones auxiliares por las que se supere el 75% de la ocupación previa subdivisión del espacio.

- **Condiciones de la edificación.**

o **Superficie mínima.**

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

- La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 100 m²c, en planta baja.
- La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá ser de al menos 200 m²c, en planta baja.

o **Altura máxima.**

En las actuaciones de nueva planta se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml, siendo su número máximo de planta el de una, permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie se ajustará al tope máximo permitido por la edificabilidad permitida en la parcela. En los casos de subdivisión de pabellones, cada una de las partes resultantes tendrá derecho a la parte proporcional de aprovechamiento en entreplanta sobre el total correspondiente al espacio subdividido sin sobrepasar el 50% de su superficie.

- **Condiciones de espacio libre mancomunado.**

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

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

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



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

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

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

- **Condiciones de compatibilidad con el uso característico en operaciones de subdivisión.**

En el caso de operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, la matriz de usos de aplicación dependerá de la superficie de parcela correspondiente a la unidad de espacio subdividido.

- o Cuando la superficie de subparcela sea superior a 1.500 m²s, se ajustará a la matriz de usos de esta ordenanza PR-IA.
- o Cuando la superficie de subparcela sea inferior a 1.500 m²s, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad de la PR-IC.

Artículo 8.6 Condiciones de los usos

Condiciones del uso característico.

El uso característico es el productivo industrial en edificación aislada.

Condiciones especiales según ubicación.

En las parcelas que den frente a las vías Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Betoño, Portal de Bergara, Portal de Arriaga, Avda. del Cantábrico, Avda. Los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Artapadura, Harrobi, Arkatxa, Heraclio Fournier y Araneta, así como las que dan frente a la carretera N-102, al parque del río Alegría, al parque de Olarizu y al futuro soterramiento del ferrocarril entre las Trianas y los Astrónomos, sus titulares podrán optar por acogerse, en lo que se refiere a la compatibilidad de usos, a las mismas disposiciones de la PR-BV ("Edificación de uso productivo de borde viario"), excepto en lo referente al uso pormenorizado de "establecimientos públicos", para los que regirá lo dispuesto en la presente Ordenanza PR-IA. Tal opción en ningún caso será de aplicación para las "operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria".



Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Usos complementarios del uso principal industrial

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
PISOS	1								3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	8	8
PRIMERA	1						3		4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	8	8
BAJA	1					2	3		4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	7	8	8
SÓTANO																						8	8
	R	AEP				AET									E						IS	VA	

	AUTORIZADO		AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBIDO
--	------------	--	----------------------------	--	-----------

- R Residencial**
- RU Residencial Unifamiliar
- RC Residencial Colectivo
- AEP Actividad Económica Productiva**
- AEPI Industrial
- AEPT Talleres y almacenes
- AET Actividad Económica Terciaria**
- AETO Oficinas y Bancos
- AETC Comercios y mercados
- AETH Hoteles y residencias
- AETZ Núcleos zoológicos
- AETB 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
- IS Infraestructuras y Servicios**
- ISE Infraestructuras de Energía
- ISU Servicios urbanos
- VA Viario Aparcamiento**
- AP Aparcamiento público
- AR Aparcamiento privado



Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
				2				9		5	5	5	5	5	5					10		
R		AEP			AET							E								IS		VA

- Condición 1ª al uso residencial

Únicamente se permitirán las viviendas de guarda, vigilante, encargado o propietario ya existentes legalmente establecidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan, siempre que continúen manteniendo el vínculo con el uso principal.

No podrán establecerse nuevas viviendas.

- Condición 2ª al uso comercial:

Deberá tener frente a fachada de al menos 8 ml.

Se limita su superficie útil máxima de venta a 500m².

En cuanto al uso comercial como uso principal, esta limitación de superficie no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público en relación a la superficie de venta que tenga, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, materiales de construcción, maquinaria agrícola o industrial, etc., disponiendo como máximo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c totales.

- Condición 3ª al uso hotelero:

Se permite la pernoctación ocasional de trabajadores vinculados a empresas de transporte implantadas en la parcela. Esta actividad podrá incluir un espacio destinado a office y sala, común para todos los dormitorios resultantes.

La superficie destinada al conjunto de dormitorios estará limitada al 10% de la superficie destinada a guardería de vehículos en la parcela. En cualquier caso, el número de dormitorios será proporcional al número de miembros del personal del centro de trabajo dedicado a la conducción.

- Condición 4ª al uso establecimiento público:

Se admite el uso de establecimiento público clasificado en los Grupos I y II siempre que su superficie útil no supere los 100 m².

- Condición 5ª al uso Equipamiento:

Para el equipamiento como uso complementario, se exige que el acceso sea desde el interior, limitando la superficie máxima construida destinada a este uso en base a la superficie de la parcela:

- o 250m²c para parcelas de superficie menor de 10.000m²s
- o 500m²c para parcelas de superficie igual o mayor de 10.000m²s

Este equipamiento como uso principal se limita a una superficie de 2.000 m²c. Resulta posible la combinación de equipamientos hasta colmatar esta superficie.



Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial, como residencias de estudiantes, deportistas o mayores, apartamentos tutelados, centros sanitarios con área de ingresos, etc.

- **Condición 6ª al uso Infraestructuras de energía:**

Podrán establecerse en planta primera y pisos, siempre que se trate de infraestructuras ligadas a energías renovables.

También podrá establecerse en cubierta, siempre que en la misma adquiera la condición de instalación, no de edificación.

- **Condición 7ª al uso servicios urbanos:**

El edificio productivo que responda a la ordenanza PR-IA, podrá incorporar, entre sus instalaciones, unidades de suministro o venta de electricidad o gas, siempre que cumplan los parámetros urbanísticos establecidos para las mismas en el documento de Normas de este PGOU, así como en ordenanzas complementarias que pudieran aprobarse.

- **Condición 8ª al uso Aparcamiento:**

Se permite el uso de estacionamiento público o privado en planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones.

- **Condición 9ª al uso establecimiento público:**

Se pueden establecer los siguientes establecimientos públicos:

- o De grupos I, II y III, hasta 2.000m²c.
- o De grupo IV, en las zonas marcadas en los Anexos III y IV de la Ordenanza Municipal de establecimientos Públicos de Hostelería (no hoteleros).

- **Condición 10ª al uso servicios urbanos:**

Se permite únicamente para los siguientes usos:

- o Estaciones de Servicio de Unidades de Suministro o venta de electricidad o gas, en cumplimiento de la regulación establecida en las Normas de este PGOU.
- o Tanatorio, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima de actuación de 7.500 m²s
 - Ocupación máxima de la edificación en la parcela del 50%
 - Frente mínimo de la parcela de 40 ml a viario y/o espacio libre público de sección mínima de 25 ml.

Artículo 8.7 Condiciones de uso y compatibilidad para edificaciones ubicadas en parcelas interiores

Para aquellas parcelas completamente interiores, es decir, que no presentan frente a espacio público, será de aplicación lo dispuesto en este artículo.

Se exceptúan, puesto que se asimilan a parcelas exteriores, y por lo tanto se regulan según los artículos que preceden a éste, los siguientes casos:

- Las parcelas derivadas de reparcelaciones ya aprobadas que cuentan con frente de al menos 20 ml a viario privado.
- Las subparcelas derivadas de las operaciones de subdivisión del espacio de parcelas exteriores, es decir, que cumplen con el frente mínimo a viario establecido en este capítulo.



Capítulo. 9 ORDENANZA PR-IC EDIFICACIÓN INDUSTRIAL COMPACTA

Artículo 9.1 Denominación y ámbito de aplicación

Dentro de esta Ordenanza se incluyen las zonas especialmente diseñadas para albergar actividades industriales, de almacenaje o mixtas que requieren parcelas y superficies edificadas pequeñas o medianas, a la vez que una ocupación intensiva del espacio que implica compartir medianeras laterales. Esta Ordenanza admite la conformación de pequeños núcleos de talleres que sirvan para descongestionar actividades instaladas del casco urbano (en patios de manzana particularmente) con frecuentes problemas ocasionados por la vecindad con la vivienda.

Artículo 9.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima y máxima.

Se consolidan las parcelas existentes en el momento de aprobación de este plan.

De cara a la obtención de nuevas parcelas mediante parcelación o reparcelación, éstas tendrán una superficie mínima de 250 m²s y máxima de 1.500 m²s.

Frente mínimo y máximo de parcela.

De cara a la obtención de nuevas parcelas mediante parcelación o reparcelación, el frente mínimo de parcela se establece en 8 ml, con frente a viario público definido por el Plan General.

Artículo 9.3 Condiciones de ocupación de parcela

Retranqueos obligatorios.

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

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

Respecto a la alineación con frente a viario público se exigirá un retranqueo mínimo de 4,50 ml.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Se permite una ocupación máxima del 90% de parcela.

Cerramientos.

Los cerramientos de parcela serán opcionales en todo su perímetro.

En el supuesto de no realizarse el cerramiento al frente de parcela, deberá mantenerse la distinción entre el espacio público y privado mediante el tratamiento de la urbanización.

Artículo 9.4 Condiciones de la edificación

Altura de la edificación.

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

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

Edificabilidad.

La edificabilidad se establece en 1,25 m²c/m²s.



Condiciones de separación.

Los distintos edificios de nueva planta dentro de una misma parcela se separarán como mínimo 4,50 m, salvo que se encuentren adosados.

Otras condiciones de edificación.

- **Cuerpos volados.**

En la fachada frontal los vuelos serán libres, pudiendo volar sobre la zona de retranqueo únicamente cuando el edificio mantenga un retranqueo mínimo de 4,5 m. y con un vuelo máximo de 1,50 ml., tanto si sustentan volúmenes cerrados o semicerrados como en el caso de marquesinas o aleros de cubierta. En todo caso deberán situarse dejando una altura libre mínima de 4,00 ml. bajo los mismos.

En fachadas laterales y traseras los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente. Se exceptúan los aleros de cubierta, que podrán volar sobre la zona de retranqueo en un máximo de 1 ml. de vuelo, siempre y cuando dejen una altura libre mínima de 4,00 ml. bajo los mismos.

Artículo 9.5 Condiciones de los usos

Condiciones del uso característico.

El uso característico es el productivo de talleres y almacenes desarrollado de forma intensiva.

Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Usos complementarios del uso principal industrial

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
PISOS									3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	6	6	
PRIMERA						2			3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	6	6	
BAJA						1	2		3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		6	6	
SÓTANO																					6	6	
	R	AEP				AET								E						IS	VA		



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON
CONDICIONES



PROHIBIDO



R	Residencial	EE	Educativo
RU	Residencial Unifamiliar	ES	Sanitario
RC	Residencial Colectivo	EA	Asistencial
AEP	Actividad Económica Productiva	AC	Cultural
AEPI	Industrial	EK	Espectáculos
AEPT	Talleres y almacenes	ER	Religioso
AET	Actividad Económica Terciaria	EI	Administración Pública
AETO	Oficinas y Bancos	EP	Defensa
AETC	Comercios y mercados	EZ	Alojamiento dotacional
AETH	Hoteles y residencias	I	Infraestructuras y Servicios
AETZ	Núcleos zoológicos	ISE	Infraestructuras de Energía
AETB	Establecimientos públicos	ISU	Servicios urbanos
E	Equipamientos Comunitarios	VA	Viarío Aparcamientos
ED	Deportivo	VAP	Aparcamiento público
		VAR	Aparcamiento privado

Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
					1			7			4	4	4	4	4	4				8		
R	AEP				AET									E						IS	VA	

- **Condición 1ª al uso comercial:**

Deberá tener frente a fachada de al menos 8 ml.

Se limita su superficie útil máxima de venta a 500m².

En cuanto al uso comercial como uso principal, esta limitación de superficie no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público en relación a la superficie de venta que tenga, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, materiales de construcción, maquinaria agrícola o industrial, etc., disponiendo como máximo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c totales.

- **Condición 2ª al uso hotelero:**

Se permite la pernoctación ocasional de trabajadores vinculados a empresas de transporte implantadas en la parcela. Esta actividad podrá incluir un espacio destinado a office y sala, común para todos los dormitorios resultantes.

La superficie destinada al conjunto de dormitorios estará limitada al 10% de la superficie destinada a guardería de vehículos en la parcela. En cualquier caso, el número de dormitorios será proporcional al número de miembros del personal del centro de trabajo dedicado a la conducción.

- **Condición 3ª al uso establecimiento público:**

Se admite el uso de establecimiento público clasificado en los Grupos I y II siempre que su superficie útil no supere los 100m².



- **Condición 4ª al uso Equipamiento:**

Para el equipamiento como uso complementario, se exige que el acceso sea desde el interior, limitando la superficie máxima construida destinada a 250m².

Este equipamiento como uso principal se limita a una superficie de 2.000 m²c. Resulta posible la combinación de equipamientos hasta colmatar esta superficie.

Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial, como residencias de estudiantes, deportistas, o mayores, apartamentos tutelados, centros sanitarios con área de ingresos, etc.

- **Condición 5ª al uso Infraestructuras de energía:**

Podrán establecerse en planta primera y pisos, siempre que se trate de infraestructuras ligadas a energías renovables.

También podrá establecerse en cubierta, siempre que en la misma adquiera la condición de instalación, no de edificación.

- **Condición 6ª al uso Aparcamiento:**

Se permite el uso de estacionamiento público o privado en planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones.

- **Condición 7ª al uso establecimiento público:**

Se pueden establecer los siguientes establecimientos públicos de grupos I, II y III, hasta superficie útil máxima:

- o 350m²u en edificio adosado
- o 500m²u en edificio aislado

- **Condición 8ª al uso servicios urbanos:**

Se permiten únicamente Estaciones de Servicio de Unidades de Suministro o venta de electricidad o gas en cumplimiento de lo establecido en el documento de Normas de este PGOU.



Capítulo. 10 ORDENANZA PR-BV EDIFICACIÓN DE USO PRODUCTIVO DE BORDE VIARIO ARTERIAL

Artículo 10.1 Definición

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

Artículo 10.2 Condiciones de parcela

Parcela mínima.

Se considera la parcela catastral existente al momento de la aprobación de esta normativa.

La parcela mínima de cara a parcelaciones se establece en 2.000 m².

Frente mínimo de parcela.

De cara a parcelaciones y reparcelaciones, el frente mínimo de parcela se establece en 25 ml.

Fondo mínimo.

De cara a parcelaciones y reparcelaciones, el fondo mínimo de parcela se establece en 40 ml.

Artículo 10.3 Condiciones de ocupación de parcela

Retranqueos obligatorios.

Será de 4,50 ml a los linderos laterales y fondo. El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 8 ml.

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

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

No será superior al 65%.

Cerramientos.

Los cerramientos de parcela serán opcionales en todo su perímetro.

Artículo 10.4 Condiciones de la edificación

Dimensiones de la edificación.

- **Altura máxima.**

La altura máxima de los edificios de uso productivo será de 10 m.

La altura máxima de cornisa de edificios de otros usos compatibles con el productivo será de 13,50 ml., permitiéndose planta baja más dos plantas.

- **Dimensiones máximas en planta.**

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

- **Edificabilidad.**

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



- **Condiciones de separación.**

Los distintos cuerpos edificados dentro de una misma parcela se separarán la menor de las siguientes distancias:

- o La altura máxima de cornisa o alero del edificio más elevado
- o 9m

Otras condiciones de la edificación.

- **Cuerpos volados.**

En la fachada frontal los vuelos serán libres, pudiendo volar sobre la zona de retranqueo un máximo de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros de cubierta, siempre y cuando se sitúen dejando una altura libre mínima de 4,00 ml. bajo los mismos.

En fachadas laterales y traseras los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente. Se exceptúan los aleros de cubierta, que podrán volar sobre la zona de retranqueo en un máximo de 1 ml. de vuelo, siempre y cuando se sitúen dejando una altura libre mínima de 4,00 ml. bajo los mismos

Artículo 10.5 Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones sometidas a esta Ordenanza deberán tener en cuenta su carácter de industria escaparate o de implantaciones terciarias descentralizadas en régimen de ciudad-jardín. De acuerdo con esto, los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar compositivamente los volúmenes, colores y texturas.

Artículo 10.6 Condiciones de los usos

Condiciones del uso característico.

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

Dado el carácter de las áreas en las que se ubica, principalmente accesos a la ciudad o vías de gran capacidad o presencia, las actividades industriales que se implanten deberán tener la consideración de industria escaparate o industria ligera.

En estas zonas pueden convivir establecimientos industriales limpios; talleres y locales de exposición y venta de material móvil; edificación de oficinas descentralizadas o no a procesos productivos fabriles, etc.

Su carácter debe ser el que corresponda a edificación aislada de calidad en parcela independiente ajardinada o no y conservada por cuenta propia.



Usos complementarios del uso principal de talleres y almacenes

	U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
PISOS	1									4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	7	7	
PRIMERA	1					3				4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	7	7	
BAJA	1					2	3			4	5	5	5	5	5	5	5	5	5			7	7
SÓTANO																						7	7
	R	AEP				AET					E								IS	VA			



AUTORIZADO



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

I Infraestructuras y Servicios

ISE Infraestructuras de Energía

ISU Servicios urbanos

VA Viario Aparcamiento

VAP Aparcamiento público

VAR Aparcamiento privado



Usos principales admisibles

U	C	I	T	O	C	H	Z	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R
					2	3		8		5	5	5	5	5	5					9		
R		AEP			AET					E										IS	VA	

- **Condición 1ª al uso residencial**

Únicamente se permitirán las viviendas de guarda, vigilante, encargado o propietario ya existentes legalmente establecidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan, siempre que continúen manteniendo el vínculo con el uso principal.

No podrán establecerse nuevas viviendas.

- **Condición 2ª al uso comercial:**

Deberá tener frente a fachada de al menos 8 ml.

Se limita su superficie útil máxima de venta a 2.000m², sin que supere el 25% de la superficie total construida en caso de tratarse de un uso complementario.

- **Condición 3ª al uso hotelero:**

Se permite la pernoctación ocasional de trabajadores vinculados a empresas de transporte implantadas en la parcela. Esta actividad podrá incluir un espacio destinado a office y sala, común para todos los dormitorios resultantes.

La superficie destinada al conjunto de dormitorios estará limitada al 10% de la superficie destinada a guardería de vehículos en la parcela. En cualquier caso, el número de dormitorios será proporcional al número de miembros del personal del centro de trabajo dedicado a la conducción.

Como uso principal, sólo podrá establecerse en edificio aislado (no adosado), con un máximo de 40 habitaciones y servicios comunes máximos de 15 m²c/plaza hotelera.

- **Condición 4ª al uso establecimiento público:**

Se admite el uso de establecimiento público clasificado en los Grupos 1 o 2 siempre que su superficie útil no supere los 100m².

- **Condición 5ª al uso Equipamiento:**

Para el equipamiento como uso complementario, se exige que el acceso sea desde el interior, limitando la superficie máxima construida destinada a 250m².

Este equipamiento como uso principal se limita a una superficie de 500 m²c. Resulta posible la combinación de equipamientos hasta colmatar esta superficie.

Dentro de los usos de equipamiento, no se permitirán aquellos que tengan carácter residencial, como residencias de estudiantes, deportistas, o mayores, apartamentos tutelados, centros sanitarios con área de ingresos, etc.

- **Condición 6ª al uso Infraestructuras de energía:**

Podrán establecerse en planta primera y pisos, siempre que se trate de infraestructuras ligadas a energías renovables.



También podrá establecerse en cubierta, siempre que en la misma adquiera la condición de instalación, no de edificación.

- **Condición 7ª al uso Aparcamiento:**

Se permite el uso de estacionamiento público o privado en planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones.

- **Condición 8ª al uso establecimiento público:**

Se pueden establecer los siguientes establecimientos públicos, sin límite de superficie:

- De grupos I, II y III.
- De grupo IV, en las zonas marcadas en los Anexos III y IV de la Ordenanza Municipal de Establecimientos Públicos de Hostelería (no hoteleros).

- **Condición 9ª al uso servicios urbanos:**

Se permiten únicamente Estaciones de Servicio de Unidades de Suministro o venta de electricidad o gas en cumplimiento de lo establecido en el documento de Normas de este PGOU.

DOCUMENTO DE TRABAJO