



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org



MEMORIA PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Modificación Puntual Pormenorizada del
Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz

**para regular la oferta de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores
no integradas en la trama residencial de la ciudad**

Enero 2020

2018/URBIP00011

MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA REGULAR LA OFERTA DE ALOJAMIENTO OCASIONAL O TRANSITORIO EN LAS ENTIDADES LOCALES MENORES NO INTEGRADAS EN LA TRAMA RESIDENCIAL DE LA CIUDAD

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN

- 1.1 Objeto**
- 1.2 Iniciativa y tramitación**

2.- ORDENACIÓN PROPUESTA

- 2.1 Marco legal**
- 2.2 Regulación actual**
- 2.3 Problemática**
- 2.4 Alternativas de ordenación**
- 2.5 Participación ciudadana**
- 2.6 Informes externos**
- 2.7 Solución adoptada**
- 2.8 Descripción del ámbito y sus afecciones**
- 2.9 Conveniencia y oportunidad de la modificación**

3.- PLANEAMIENTO

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

PLANO 0: PLANO DE SITUACIÓN

PLANO 1: PLANO NORMATIVO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 1 (RD 377/2011)

PLANO 2: PLANO NORMATIVO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS 2 (OMF 17/7/01)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA REGULAR LA OFERTA DE ALOJAMIENTO OCASIONAL O
TRANSITORIO EN LAS ENTIDADES LOCALES MENORES NO INTEGRADAS EN LA TRAMA
RESIDENCIAL DE LA CIUDAD**

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Objeto

El objeto de este documento es modificar el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, para regular la oferta de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad

1.2.- Iniciativa y tramitación

La modificación es de iniciativa municipal. Su elaboración ha sido acordada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de mayo de 2018, publicada en el BOTHA de 8 de junio siguiente, en que se aprobó también su programa de participación ciudadana.

Del 3 al 16 de julio se celebró la consulta pública previa en la web prevista en el programa de participación ciudadana, redactándose posteriormente el documento por los servicios técnicos municipales.

La Junta de Gobierno Local aprobó el proyecto e, inicialmente, la modificación contenida en el mismo, en sesión de 20 de septiembre de 2019, lo que se notificó a las Administraciones y Juntas Administrativas afectadas y se publicó en la prensa el siguiente 3 de octubre y en el BOTHA el 16 del mismo mes, abriendo un plazo de alegaciones de un mes.

2. ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1 Marco legal

El Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz regula sus modificaciones en los artículos 1.00.07 y 2.01.05.

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

tramitación, el artículo 31 regula su contenido e informes preceptivos y el 85 la suspensión de licencias.

El artículo 62.1.f) de la Ley 2/2006, establece la obligación de incorporar, a la documentación del Plan General y de sus modificaciones, el estudio de viabilidad económico financiera y el artículo 31.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo impone una memoria de sostenibilidad económica.

El artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece la obligación de exponer al público un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración, incluyendo planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación, así como de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

El artículo 95 de la Ley del Suelo Vasca, establece la obligación de notificar el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite.

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula en su artículo 133 la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, y establece que con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma, acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas.

Asimismo, su artículo 129.1 dispone que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

El artículo 25.4 de la Ley de Aguas establece que las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, , sobre los actos y planes de las administraciones locales, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, o comporten nuevas demandas de recursos hídricos.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, regula los supuestos en que es preceptiva la evaluación ambiental estratégica de las modificaciones de planeamiento; es también de aplicación la Ley vasca 3/1998, de 27 de febrero, en lo que no contradiga a la anterior.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para su tramitación urbanística y ambiental, un Estudio de Impacto Acústico que también viene impuesto por el artículo 30.3 en las zonas de servidumbre acústica de las infraestructuras autonómicas, para su remisión al titular de la infraestructura antes de la aprobación inicial del correspondiente instrumento urbanístico.

Futuro desarrollo, en los términos del decreto, es cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia urbanística.

Asimismo, el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, exige la inclusión explícita de la zonificación acústica del ámbito.

El Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, obliga a remitir las modificaciones de planeamiento en las áreas de servidumbre aeroportuaria, antes de su aprobación inicial, a la Dirección General de Aviación Civil, para su preceptivo informe. Asimismo, el Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, actualizado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, impone un conjunto de limitaciones cuya concreción para el aeropuerto de Foronda se plasma en el Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo y en el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, aprobado por Orden de 17 de junio de 2001 del Ministerio de Fomento.

El artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario señala que, en los casos en que un instrumento de planeamiento afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a sus zonas de servicio,

se deberá remitir el proyecto y recabar informe del Ministerio de Fomento antes de su aprobación inicial.

El establecimiento de la zona de servicio se hará a través de un proyecto elaborado por el administrador de infraestructuras ferroviarias y aprobado por el Ministro de Fomento, previo informe por las administraciones urbanísticas sobre aspectos de su competencia, sin que conste tal delimitación en el término municipal de Vitoria.

En materia de carreteras es de aplicación la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava (BOTH A nº 78, de 9 de julio de 1990) que no impone el requerimiento de informe para los instrumentos de planeamiento, contrariamente a lo que hace, en su artículo 16.6, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

El artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece la obligación de recabar informe al Ministerio competente, respecto de los instrumentos de planeamiento que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, señalando la imposibilidad de aprobación del instrumento *en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales de telecomunicaciones*, en caso de omisión del trámite, si bien el Tribunal Supremo ha señalado que la omisión de un informe preceptivo determina la *nulidad de pleno derecho de todo el Plan*, sin posibilidad de convalidación a posteriori.

El artículo 70 ter-3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

La jurisprudencia viene asimilando el “ejercicio pleno de la potestad de ordenación” a una revisión global del PGOU, en los términos señalados en el artículo 22.7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a *ejercer de forma plena la potestad de ordenación* del municipio o del ámbito territorial superior en que

se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

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

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

2.2 Regulación actual

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, fue aprobado por los siguientes Decretos y Acuerdos Forales:

- Decreto Foral 135/2000, de 27 de diciembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH A de 19 de febrero de 2001) por el que se aprueba el expediente de Revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz, con la condición de presentar un texto refundido que recogiese las modificaciones impuestas en el propio acuerdo
- Acuerdo Foral 930/2002, de 12 de noviembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH A de 27 de noviembre de 2002) en el que se declara la ejecutoriedad del PGOU de Vitoria-Gasteiz en las áreas en que había quedado suspendido por el Decreto foral 135/2000.
- Acuerdo Foral 143/2003 de 25 de febrero, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH A de 31 de marzo de 2003) por el que se declara la ejecutoriedad del expediente del Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz.
- Acuerdo Foral 1212/2005 de 28 de diciembre, del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Álava (BOTH A de 18 de enero de 2016) por el que se se aprueba el Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz, en lo que se refiere al suelo residencial de las Entidades Locales Menores del municipio.

Posteriormente, ha sido objeto de diferentes revisiones parciales y modificaciones puntuales que han entrado en vigor tras su publicación en el BOTH A.

2.3 Problemática

En Vitoria-Gasteiz, la oferta de alojamiento hostelero puede provenir:

1. De establecimientos de alojamiento, encuadrados en el vigente Plan General en el uso global Terciario y el uso pormenorizado Hotelero (hoteles y residencias comunitarias) a los que la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, define como los que, *de forma habitual y con carácter profesional, ofrecen, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada, de acuerdo con las condiciones y las características establecidas reglamentariamente*, excluyendo las actividades de alojamiento que tengan, con carácter exclusivo, fines institucionales, sociales, sanitarios, asistenciales, laborales, docentes o deportivos, y las que se desarrollen en el marco de los programas de la administración dirigidos a la infancia, juventud u otros colectivos necesitados de especial protección.

La Ley de Turismo incluye entre los establecimientos de alojamiento los apartamentos turísticos (artículo 44) y bajo el epígrafe de empresas turísticas de alojamiento las viviendas para uso turístico (artículo 53) y el alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (artículo 54)

El artículo 5.03.16.3 del vigente PGOU excluye expresamente del uso global Terciario y el uso pormenorizado Hotelero, la figura de los apartamentos turísticos o similares, quedando prohibido dicho uso en el término municipal de Vitoria-Gasteiz. Por analogía, se viene entendiendo que la prohibición se extiende a las viviendas para uso turístico y al alojamiento en habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.

2. De los establecimientos excluidos de la definición de la Ley de Turismo, encuadrados en el vigente Plan General en el uso global Equipamiento y los usos pormenorizados Deportivo (residencias) Sanitario (hospitales o clínicas) Asistencial (albergues, residencias y centros de rehabilitación) Religioso (comunidades y conventos) o Universitario (residencias de estudiantes)
3. De los establecimientos excluidos también de esta calificación, ya que el vigente Plan General establece, en su artículo 5.03.23.4, para el uso pormenorizado asistencial, que no tendrán la consideración de equipamiento asistencial a los efectos de compatibilidad de usos aquellos equipamientos de servicios sociales

(viviendas comunitarias, pisos tutelados, etc...) que, disponiendo de una capacidad máxima de 14 plazas, deben equipararse con el uso Residencial.

Aparte de la posibilidad de disponer establecimientos de una u otra naturaleza en parcelas calificadas expresamente a tal fin, se aprecia el problema sobrevenido de que la posibilidad de habilitarlos en parcelas o edificios calificados como residenciales está estresando sus infraestructuras y dotaciones (acometida de aguas, saneamiento, vialidad y estacionamiento) alterando su carácter.

Las ordenanzas residenciales reguladas en el Plan General que vienen aplicándose en los pueblos de Vitoria-Gasteiz son la OR 7 Ciudad jardín mixta, la OR 8 Edificación unifamiliar en hilera, la OR 9 Edificación unifamiliar aislada y la OR 10 entidades menores de población.

En edificios con uso característico (predominante) residencial (lo que se llama Categoría I) el uso terciario hotelero, está permitido exclusivamente en la OR 10, que se corresponde básicamente con el poblamiento histórico además de casas aisladas, agrupadas en torno a una iglesia y otro/s edificio/s de uso común.

En cambio los alojamientos en parcela calificada globalmente como de equipamiento, están permitidos, en planta baja y primera en la OR 9 para los equipamientos asistenciales y en planta baja en la OR 10 para los equipamientos sanitarios y asistenciales.

Además, se autorizan siempre los equipamientos asistenciales con una capacidad máxima de 14 plazas, por equiparlos el Plan General al uso residencial.

Asimismo, en parcelas calificadas como residenciales (Categoría II) se permite el uso hotelero en edificio aislado, e incluso en edificio adosado en la OR 10, limitando su capacidad máxima a 15 habitaciones y la superficie destinada a servicios comunes a 15 m²c por habitación, sin superar la superficie destinada a alojamiento y se exige una plaza de aparcamiento por cada habitación.

En cuanto a los equipamientos susceptibles de general demandas de alojamiento, se permiten, en la OR7, OR 9 y OR10 el deportivo, sanitario, asistencial, religioso y universitario, en edificio aislado y en ésta última el sanitario y asistencial en edificio adosado; en la OR 8 los mismos que en la OR 10, excepto el universitario. También se autorizan siempre los equipamientos asistenciales con una capacidad máxima de 14 plazas, por equiparlos el Plan General al uso residencial.

2.4 Alternativas de ordenación

En la consulta pública previa se recogió que, entre el mantenimiento de la situación actual y la alternativa de prohibición total, se planteaba una regulación que pudiera graduarse en función de las relaciones que se establezcan:

- Entre el número total de plazas admisibles en cada entidad y la población de esa entidad (sugiriéndose un 20%, esto es, una plaza cada cinco habitantes)
- Entre el número de plazas de aparcamiento privado exigidas para cada promoción y el número de camas (sugiriéndose una plaza cada dos camas)

2.5 Participación ciudadana

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

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

La consulta pública previa se notificó a la Juntas Administrativas, que no realizaron ninguna aportación.

Tras la aprobación inicial, el documento se sometió a información pública y se notificó nuevamente a las Juntas Administrativas, sin que se haya recibido ninguna alegación o aportación.

2.6 Informes externos

Asimismo, se solicitó informe del servicio municipal de Zona Rural y de AMVISA, la sociedad encargada del abastecimiento de aguas y saneamiento.

AMVISA se pronunció, genéricamente, a favor de la modificación propuesta y el servicio de Zona Rural presentó una relación de localidades en que consideraba factible la instalación de

actividades que suponen alojamiento ocasional o transitorio sin generar disfunciones en la prestación de los servicios públicos ni perturbaciones en la vida diaria de los habitantes.

2.7 Solución adoptada

A la vista de las aportaciones recibidas y tratando de objetivar al máximo la norma, se ha optado por una modificación consistente en condicionar la autorización del alojamiento ocasional o transitorio, en las entidades locales menores, a la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento y a la dotación de plazas de aparcamiento vinculadas (una cada dos camas)

La condición se ha plasmado:

- En los cuadros de compatibilidad de usos de las ordenanzas OR 7 a OR 10, que son las que vienen aplicándose en los pueblos del término municipal y sus ampliaciones: Ciudad Jardín Mixta, Edificación Unifamiliar en Hilera, Edificación Unifamiliar Aislada y Entidades Menores de Población.
- En las Normas Generales de Edificación y Usos para asegurar su aplicación general, indiferentemente de que algún sector de suelo urbanizable en una entidad local menor pueda regularse por una ordenanza específica, diferente de las previstas en el Plan General.

Para ello, se plantea:

- En los cuadros de compatibilidad de usos de las ordenanzas residenciales citadas, allá donde el uso asistencial es compatible con el residencial, introducir dos nuevas condiciones, 31 y 32 que rezan:
 - o Condición 31: *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.*
 - o Condición 32: *En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.*
- En los cuadros de compatibilidad de usos de esas ordenanzas residenciales, allá donde el uso terciario hotelero es compatible con el residencial, introducir solamente la condición 31, ya que la condición 15 que es actualmente de

aplicación, establece la obligación de contar con aparcamiento privado, a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Incidentalmente, es de citar que, a causa de lo que parece un error largamente arrastrado, en el cuadro de la OR 10 (artículo 6.10.07) la condición que figura en Categoría I, en lugar de la condición 15, que sería la esperada y la que aparece en Categoría II, es la condición 5, que hace referencia a despachos y servicios profesionales, por lo que solo sería aplicable en la columna de Oficinas y Despachos, donde efectivamente figura. Este error se ha corregido.

En este cuadro, en la columna correspondiente al uso asistencial en situación 2 de la categoría I y en situación 3 de la categoría II se señaló como condición la nº 15 (además de la 31) cuando, de conformidad con lo expuesto, en realidad debería haberse señalado la 32. Este error se ha corregido en el documento, sin que se considere que la corrección, que se desprende de la redacción del documento, tenga el carácter de una modificación del mismo.

- introducir el siguiente texto en dos puntos diferentes del Tomo III NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS, Título V NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS, Capítulo III NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS:

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

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

Los párrafos se incluirían, como un artículo 5.03.21 BIS en la Sección 3ª, Uso terciario, Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados y como un apartado 5.03.26.4 BIS en la sección 4ª, Uso de Equipamiento, Apartado 3 Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías, Artículo 5.03.26 Condiciones comunes a todas las categorías.

En la segunda de las inserciones, se añadiría además el siguiente párrafo, para evitar incertidumbres sobre su aplicabilidad a equipamientos sociales con una

capacidad máxima de 14 plazas, dada su equiparación al uso residencial a efectos de compatibilidad de usos:

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

2.8 Descripción del ámbito y sus afecciones

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

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

En el adjunto documento de Evaluación Ambiental Estratégica se describe detalladamente el ámbito y sus afecciones, siendo la más relevante la inclusión, de ciertas entidades locales en la zona periférica de protección de algunos espacios protegidos. En particular:

- En la zona periférica de protección de los humedales de Salburúa están Aberasturi, Arkaia, Arkaute, Ascartza, Bolívar, Elorriaga, Zerio, Gámiz, Ilarratza, Mendiola, Monasterioguren, Otazu y Ullibarri de los Olleros.
- En la de los robledales isla de la Llanada, están Andollu, Argandoña, Oreitia y Villafranca.
- En la del río Zadoora, están Gamarra Menor y Gobeo
- Y en la de los Montes Altos de Vitoria, están Bolívar y Ullibarri de los Olleros.

Asimismo, dentro de la zona de afección acústica del Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, están: Margarita, Estarrona, Guereña, Foronda, Mendiguren, Asteguieta y Miñano Menor.

En la zona de servidumbre acústica de las carreteras forales, están Ariñez, Gometxa, Margarita, Lermada, Crispijana, Estarrona, Asteguieta, Gobeo, Lopidana, Yurre, Aránguiz, Mendiguren, , Retana, Miñano Mayor, Junguitu, Lubiano, Arkaute e Ilarratza.

En la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Foronda, están, además de las localidades incluidas en su zona de afección acústica, las siguientes: Mendoza, Martioda, Ullibarri Viña, Mandojana, Artaza, Legarda, Aranguiz, Yurre, Lopidana, Gobeo, Crispijana, Zuazo, Martioda, Miñano Mayor, Amarita, Retana, Gamarra Menor, Ullibarria Arrazua, Jungitu, Ilarraza, Elorriaga, Arcaute, Arkaia, Mendiola, Castillo, Lasarte, Berrosteguieta, Gometxa, Ariñez, Zumelzu y Subijana.

Por último, es de citar que están en zona inundable, siquiera parcialmente, Margarita, Lermada, Asteguieta, Mendoza, Crispijana, Gobeo, Elorriaga, Arkaute, Arkaia, Otazu, Gámiz, y Aberasturi.

2.9 Conveniencia y oportunidad de la modificación

La conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta devienen del interés en preservar el carácter de las entidades locales menores, asegurar la funcionalidad de sus redes de servicio (redes de abastecimiento y saneamiento) y evitar la invasión de sus espacios públicos por vehículos estacionados excediendo la demanda normal propia de las entidades locales menores y superando su capacidad.

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

3.- PLANEAMIENTO

3.1 Planeamiento vigente

El Planeamiento vigente, que se modifica, está constituido por los artículos 5.03.26, 6.07.08, 6.08.08, 6.09.07 y 6.10.07 del vigente Plan General de Ordenación Urbana:

Tomo III NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Título V NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

Capítulo III NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías.

Artículo 5.03.26.- Condiciones comunes a todas las categorías.

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según Categoría y Situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas Normas.

3. Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el Régimen General de Compatibilidad de Usos en los artículos 5.02.05 y 5.02.06 de estas Normas, por las Condiciones Particulares según Categorías y Situaciones descritas a continuación y por las específicas Condiciones de Compatibilidad impuestas por la Ordenanza que le sea de aplicación.

4. En cualquier caso, serán compatibles con el uso de equipamiento aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como usos lucrativos, siempre que no supongan más del 5% de la edificabilidad física de la parcela.

5. También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser aparcamientos tanto públicos como privados. Será por tanto, volumen construido que tendremos en cuenta para el cálculo de la edificabilidad urbanística.

Este uso no tendrá que contemplar la restricción del 5% del epígrafe anterior, pero no podrá exceder de la ocupación señalada en cada caso para la parcela en la que se ubique, permitiéndose su desarrollo en una profundidad de tres sótanos.

Serán de aplicación las condiciones generales y particulares señaladas para los estacionamientos en la sección 10ª de este mismo capítulo.

Cuando se actúe sobre parcelas de equipamiento en categoría III en las que la calificación global sea coincidente, o sistemas generales de equipamiento para la materialización de los usos compatibles citados en los puntos 4 y 5, será necesaria la redacción de un Plan Especial que regule los usos e intensidades. En el resto de los casos, el Plan Especial será potestativo.

Artículo 6.07.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5					5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					5														SITUACIÓN 3
						5	16		16		5														SITUACIÓN 2
																					29				SITUACIÓN 1
	R	P				T															I	S	A		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
							15	16																	SITUACIÓN 3
										28												28	28		SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P				T																			

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | | | | | |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R | Residencial | T | Terciario | ES | Sanitario | I | Infraestructuras |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | EA | Asistencial | IE | Infr. de energía |
| RC | Resid. Colectivo | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural | S | Serv. Urbanos grles. |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencias | EK | Espectaculos | SU | Servicios urbanos |
| PI | Industrial | TB | Establtos. públicos | ER | Religioso | A | Estacionamientos |
| PT | Taller y almacenes | E | Equip. comunitarios | EU | Universitario | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario | ED | Deportivo | EI | Admón. Pública | AR | Aparcamiento privado |
| | | EE | Educativo | EP | Defensa | | |

2. Condiciones del uso característico.

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

- a) La parcela mínima unifamiliar aislada es la existente, sin que se permitan subdivisiones menores de 500 m²s.

Puede haber agrupaciones de hasta tres viviendas con parcela mínima de 800 m²s, teniendo que aumentar 300 m²s la parcela por cada vivienda más que se agrupe, hasta un máximo de 8 viviendas, tope máximo por parcela que no podrá superarse

- b) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 5ª: Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²s, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.

Condición 15ª: Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Deberá contar igualmente con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.

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

Los establecimientos públicos, en Categoría II situación 3, que se permiten son los de los Grupos I o II, sin barra, y deberán contar con aparcamiento privado con una capacidad de 1 plaza de vehículo por cada 5 m²u de superficie abierta al público.

En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 40 m².

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

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

Artículo 6.08.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5						5													SITUACIÓN 3
PRIMERA						5						5													SITUACIÓN 3
						5	16		16			5													SITUACIÓN 2
																						29			SITUACIÓN 1
	R	P	T										E								I	S	A		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						16	16	15	16																SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P	T										E								I	S	A		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar en hilera.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 5ª: Se autoriza este uso, si está adscrito a la vivienda del titular, no ocupando más del 40% de la superficie total de la misma, ni sobrepasando una superficie total de 75 m²c. Para el uso educativo solo se toleran academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., respetando la limitación de superficie.

Condición 15ª: Se autorizan establecimientos hoteleros, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, pudiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes, que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16ª: Este uso en planta baja se autoriza, con una superficie máxima de 50 m²c.

En edificio exento no podrá sobrepasar los 300 m²c, debiendo contar con aparcamiento privado con capacidad de una plaza por cada 25 m²c en establecimientos públicos y una por cada 50 m²c o unidad diferenciada de oficinas, pudiendo disponerlos en superficie ocupando exclusivamente la franja de parcela entre el frente de edificación y unido a la calle.

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

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

Artículo 6.09.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5					5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					5														SITUACIÓN 3
						5	16		16		5														SITUACIÓN 2
																					29				SITUACIÓN 1
	R	P				T															I	S	A		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
										15	16														SITUACIÓN 3
												28										28	28		SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P				T																			

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | | | | | |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R | Residencial | T | Terciario | ES | Sanitario | I | Infraestructuras |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | EA | Asistencial | IE | Infr. de energía |
| RC | Resid. Colectivo | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural | S | Serv. Urbanos grles. |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencias | EK | Espectaculos | SU | Servicios urbanos |
| PI | Industrial | TB | Establtos. públicos | ER | Religioso | A | Estacionamientos |
| PT | Taller y almacenes | E | Equip. comunitarios | EU | Universitario | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario | ED | Deportivo | EI | Admón. Pública | AR | Aparcamiento privado |
| | | EE | Educativo | EP | Defensa | | |

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda de tipología unifamiliar aislada, con la siguiente excepción:

a) Se autorizan las viviendas unifamiliares agrupadas de dos en dos compartiendo una medianera, siempre que cumplan todas las condiciones de parcela, ocupación y edificación que les correspondan.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 5ª: Se autorizan los despachos y servicios profesionales, siempre que estén adscritos al domicilio del titular y no ocupen más del 40% de la superficie total del mismo, no pudiendo sobrepasar en ningún caso de 75 m²c.

Condición 15ª: Se permiten establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 habitaciones, no pudiendo contar con una superficie destinada a todo tipo de servicios comunes superior a 15 m²c por plaza, ni superior a la destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16ª: Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 50 m²c.

En edificio exento, no podrá superar los 75 m²c, pudiendo dedicar al público no más de 50 m²c. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.

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

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

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

Artículo 6.10.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5		5			5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5		5	3		5														SITUACIÓN 3
				17	30	5	16	5	18		5														SITUACIÓN 2
	2									22												29			SITUACIÓN 1
	R			P				T							E						I	S	A	R	

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
																									SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R			P				T							E						I	S	A	R	

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado
		EE	Educativo	EP	Defensa		

2. Condiciones del uso característico.

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

a) Se autoriza la vivienda bifamiliar.

b) Se permiten los edificios de vivienda colectiva si son resultado de la rehabilitación de un edificio existente, siempre que la superficie media de las viviendas no sea inferior a 120 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 ó edificaciones principales o aquellas que formen un conjunto con estas, por su entidad, época de construcción y tipo de construcción.

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

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1ª: Se autoriza la vivienda colectiva por rehabilitación en el Tipo 5 y las producidas dentro del Tipo 6. Deberán resolverse las necesidades de aparcamiento dentro de la propia parcela.

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

Condición 3ª: Se autoriza este uso en planta primera siempre que esté relacionado con planta baja de idéntico uso, con el límite de superficie que se regula en la Condición 18ª para la totalidad de la actividad.

Condición 5ª: Se permiten despachos y servicios profesionales siempre que estén adscritos a la vivienda del titular, no ocupen más del 40% de la superficie total de la misma y su superficie total no exceda de 75 m²c.

Condición 15ª: Se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso supere la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

En Categoría II los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y al resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.

Condición 16ª: El uso comercial en planta baja queda limitado a una superficie máxima de 100 m²c.

Condición 17ª: El uso de almacenes y talleres de tipo general se toleran con extensión máxima de 200 m²c por cada unidad parcelaria mínima en el Grado 1º, y con una de 300 m²c para las parcelas mínimas en el Grado 2º de esta Ordenanza.

Condición 18ª: Se autorizan los establecimientos públicos de los Grupos I o II, limitándose la superficie destinada al público al 50% de la construida en la Categoría I. En ningún caso la superficie total podrá superar los 200 m²c, debiendo contar además con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.

En Categoría II los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y el resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c. Contará con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.

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

- Límite de superficie resultado de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.
- Tendrá en el interior de la parcela aparcamiento con una capacidad de dos plazas por cada 100 m²c o fracción con uso de oficina.
- Las condiciones de cerramiento, estéticas, de composición etc. específicas en este epígrafe estarán reguladas por las que con carácter general son de aplicación, según el grado de la Ordenanza al que corresponde dicha parcela.
- En edificios catalogados se permitirá sin restricción de superficie.

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

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

Condición 30ª: Se autorizan las actividades ganaderas básicas de autoconsumo, las cuales deberán cumplir con las determinaciones y especificaciones de los organismos competentes en la materia.

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

Se autorizan las instalaciones ganaderas que consten en los registros del Servicio de Ganadería de la Diputación Foral de Álava, a fecha 5 de diciembre de 2001, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- Procedan a su legalización; para lo cual deberán presentar en el plazo de seis meses el correspondiente Proyecto de Actividad, lo que determinará, con las correcciones oportunas, la legalización de su actividad. En caso contrario, su actividad será suspendida.
- No podrán hacer ampliaciones del número de animales de vida/o el número de plazas de cebo.
- No podrán solicitar el cambio de la actividad ganadera.
- No podrán solicitar el cambio en el titular de la instalación.

- No podrán solicitar permisos de obras de reconstrucción o ampliación de las instalaciones, salvo las necesarias para la adopción de las medidas correctoras mínimas para su legalización, o impuestas por la autoridad competente.

3.2 Planeamiento propuesto

El Planeamiento propuesto, modificado, está constituido por un nuevo artículo 5.03.21 BIS y por los artículos 5.03.26, 6.07.08, 6.08.08, 6.09.07 y 6.10.07 del Plan General de Ordenación Urbana, en su nueva redacción que pasan a ser:

Tomo III NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Título V NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

Capítulo III NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.21 BIS.- Condiciones comunes del uso hotelero.

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

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

Tomo III NORMAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Título V NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

Capítulo III NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías.

Artículo 5.03.26.- Condiciones comunes a todas las categorías.

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según Categoría y Situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas Normas.

3. Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el Régimen General de Compatibilidad de Usos en los artículos 5.02.05 y 5.02.06 de estas Normas, por las Condiciones Particulares según Categorías y Situaciones descritas a continuación y por las específicas Condiciones de Compatibilidad impuestas por la Ordenanza que le sea de aplicación.

4. En cualquier caso, serán compatibles con el uso de equipamiento aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como usos lucrativos, siempre que no supongan más del 5% de la edificabilidad física de la parcela.

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

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

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

5. También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser aparcamientos tanto públicos como privados. Será por tanto, volumen construido que tendremos en cuenta para el cálculo de la edificabilidad urbanística.

Este uso no tendrá que contemplar la restricción del 5% del epígrafe anterior, pero no podrá exceder de la ocupación señalada en cada caso para la parcela en la que se ubique, permitiéndose su desarrollo en una profundidad de tres sótanos.

Serán de aplicación las condiciones generales y particulares señaladas para los estacionamientos en la sección 10ª de este mismo capítulo.

Cuando se actúe sobre parcelas de equipamiento en categoría III en las que la calificación global sea coincidente, o sistemas generales de equipamiento para la

Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
**para regular la oferta de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales
menores no integradas en la trama residencial de la ciudad**

materialización de los usos compatibles citados en los puntos 4 y 5, será necesaria la redacción de un Plan Especial que regule los usos e intensidades. En el resto de los casos, el Plan Especial será potestativo.

Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
para regular la oferta de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad

Artículo 6.07.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R	
PISOS						5					5													SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					5													SITUACIÓN 3
						5	16		16		5													SITUACIÓN 2
																					29			SITUACIÓN 1
	R	P				T															I	S	A	

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R	
							15						31											SITUACIÓN 3
						31		16					32											SITUACIÓN 3
										28												28	28	SITUACIÓN 1
																								SITUACIÓN 2
	R	P				T																		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | | | | | |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R | Residencial | T | Terciario | ES | Sanitario | I | Infraestructuras |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | EA | Asistencial | IE | Infr. de energía |
| RC | Resid. Colectivo | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural | S | Serv. Urbanos grles. |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencias | EK | Espectaculos | SU | Servicios urbanos |
| PI | Industrial | TB | Estabitos. públicos | ER | Religioso | A | Estacionamientos |
| PT | Taller y almacenes | E | Equip. comunitarios | EU | Universitario | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario | ED | Deportivo | EI | Admón. Pública | AR | Aparcamiento privado |
| | | EE | Educativo | EP | Defensa | | |

2. Condiciones del uso característico.

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

- c) La parcela mínima unifamiliar aislada es la existente, sin que se permitan subdivisiones menores de 500 m²s.

Puede haber agrupaciones de hasta tres viviendas con parcela mínima de 800 m²s, teniendo que aumentar 300 m²s la parcela por cada vivienda más que se agrupe, hasta un máximo de 8 viviendas, tope máximo por parcela que no podrá superarse

- d) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.

4. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 5^a: Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²s, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.

Condición 15^a: Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Deberá contar igualmente con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.

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

Los establecimientos públicos, en Categoría II situación 3, que se permiten son los de los Grupos I o II, sin barra, y deberán contar con aparcamiento privado con una capacidad de 1 plaza de vehículo por cada 5 m²u de superficie abierta al público.

En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 40 m².

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

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

Condición 31^a: 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 32^a: En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.

Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
para regular la oferta de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad

Artículo 6.08.08.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5						5													SITUACIÓN 3
PRIMERA						5						5													SITUACIÓN 3
						5	16		16			5													SITUACIÓN 2
																				29					SITUACIÓN 1
	R	P				T						E							I	S	A				

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
						16	16		15					31											SITUACIÓN 3
									31					32											SITUACIÓN 1
														31											SITUACIÓN 2
	R	P				T						E							I	S	A				

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | | | | | |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R | Residencial | T | Terciario | ES | Sanitario | I | Infraestructuras |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | EA | Asistencial | IE | Infr. de energía |
| RC | Resid. Colectivo | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural | S | Serv. Urbanos grles. |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencias | EK | Espectaculos | SU | Servicios urbanos |
| PI | Industrial | TB | Estabitos. públicos | ER | Religioso | A | Estacionamientos |
| PT | Taller y almacenes | E | Equip. comunitarios | EU | Universitario | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario | ED | Deportivo | EI | Admón. Pública | AR | Aparcamiento privado |
| | | EE | Educativo | EP | Defensa | | |

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar en hilera.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 5ª: Se autoriza este uso, si está adscrito a la vivienda del titular, no ocupando más del 40% de la superficie total de la misma, ni sobrepasando una superficie total de 75 m²c. Para el uso educativo solo se toleran academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos, etc., respetando la limitación de superficie.

Condición 15ª: Se autorizan establecimientos hoteleros, con una capacidad máxima de 25 habitaciones, pudiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes, que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16ª: Este uso en planta baja se autoriza, con una superficie máxima de 50 m²c.

En edificio exento no podrá sobrepasar los 300 m²c, debiendo contar con aparcamiento privado con capacidad de una plaza por cada 25 m²c en establecimientos públicos y una por cada 50 m²c o unidad diferenciada de oficinas, pudiendo disponerlos en superficie ocupando exclusivamente la franja de parcela entre el frente de edificación y unido a la calle.

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

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

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

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

Modificación Puntual Pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz
para regular la oferta de alojamiento ocasional o transitorio en las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad

Artículo 6.09.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5					5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					5														SITUACIÓN 3
						5	16		16		5														SITUACIÓN 2
																						29			SITUACIÓN 1
	R	P				T															I	S	A		

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
										15															SITUACIÓN 3
										31	16				31										SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
											28												28	28	SITUACIÓN 1
																									SITUACIÓN 2
	R	P				T															I	S	A		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | | | | | |
|----|--------------------|----|----------------------|----|----------------|----|----------------------|
| R | Residencial | T | Terciario | ES | Sanitario | I | Infraestructuras |
| RU | Resid. Unifamiliar | TO | Oficinas y bancos | EA | Asistencial | IE | Infr. de energía |
| RC | Resid. Colectivo | TC | Comercios y mercados | EC | Cultural | S | Serv. Urbanos grles. |
| P | Productivo | TH | Hotel y residencias | EK | Espectaculos | SU | Servicios urbanos |
| PI | Industrial | TB | Establtos. públicos | ER | Religioso | A | Estacionamientos |
| PT | Taller y almacenes | E | Equip. comunitarios | EU | Universitario | AP | Aparcamiento público |
| PA | Agropecuario | ED | Deportivo | EI | Admón. Pública | AR | Aparcamiento privado |
| | | EE | Educativo | EP | Defensa | | |

4. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda de tipología unifamiliar aislada, con la siguiente excepción:

b) Se autorizan las viviendas unifamiliares agrupadas de dos en dos compartiendo una medianera, siempre que cumplan todas las condiciones de parcela, ocupación y edificación que les correspondan.

5. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 5ª: Se autorizan los despachos y servicios profesionales, siempre que estén adscritos al domicilio del titular y no ocupen más del 40% de la superficie total del mismo, no pudiendo sobrepasar en ningún caso de 75 m²c.

Condición 15ª: Se permiten establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 habitaciones, no pudiendo contar con una superficie destinada a todo tipo de servicios comunes superior a 15 m²c por plaza, ni superior a la destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

Condición 16ª: Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 50 m²c.

En edificio exento, no podrá superar los 75 m²c, pudiendo dedicar al público no más de 50 m²c. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.

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

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

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

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

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

Artículo 6.10.07.- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORIA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
PISOS						5		15 31			5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5		15 31	3		5														SITUACIÓN 3
				17	30	5	16	15 31	18		5		31 32												SITUACIÓN 2
	2								22												29				SITUACIÓN 1
	R		P				T						E							I	S	A			

CATEGORIA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R		
		1		17	30	19		15 31	18				31 32												SITUACIÓN 3
																									SITUACIÓN 1
		1		17	30	19		15 31	18				31 32												SITUACIÓN 2
	R		P				T						E							I	S	A			

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R	Residencial	T	Terciario	ES	Sanitario	I	Infraestructuras
RU	Resid. Unifamiliar	TO	Oficinas y bancos	EA	Asistencial	IE	Infr. de energía
RC	Resid. Colectivo	TC	Comercios y mercados	EC	Cultural	S	Serv. Urbanos grles.
P	Productivo	TH	Hotel y residencias	EK	Espectaculos	SU	Servicios urbanos
PI	Industrial	TB	Establtos. públicos	ER	Religioso	A	Estacionamientos
PT	Taller y almacenes	E	Equip. comunitarios	EU	Universitario	AP	Aparcamiento público
PA	Agropecuario	ED	Deportivo	EI	Admón. Pública	AR	Aparcamiento privado

2. Condiciones del uso característico.

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

c) Se autoriza la vivienda bifamiliar.

d) Se permiten los edificios de vivienda colectiva si son resultado de la rehabilitación de un edificio existente, siempre que la superficie media de las viviendas no sea inferior a 120 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 ó edificaciones principales o aquellas que formen un conjunto con estas, por su entidad, época de construcción y tipo de construcción.

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

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

Condición 1ª: Se autoriza la vivienda colectiva por rehabilitación en el Tipo 5 y las producidas dentro del Tipo 6. Deberán resolverse las necesidades de aparcamiento dentro de la propia parcela.

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

Condición 3ª: Se autoriza este uso en planta primera siempre que esté relacionado con planta baja de idéntico uso, con el límite de superficie que se regula en la Condición 18ª para la totalidad de la actividad.

Condición 5ª: Se permiten despachos y servicios profesionales siempre que estén adscritos a la vivienda del titular, no ocupen más del 40% de la superficie total de la misma y su superficie total no exceda de 75 m²c.

Condición 15ª: Se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso supere la superficie destinada a alojamiento. Deberá contar con aparcamiento privado a razón de una plaza de vehículo por cada habitación.

En Categoría II los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y al resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.

Condición 16ª: El uso comercial en planta baja queda limitado a una superficie máxima de 100 m²c.

Condición 17ª: El uso de almacenes y talleres de tipo general se toleran con extensión máxima de 200 m²c por cada unidad parcelaria mínima en el Grado 1º, y con una de 300 m²c para las parcelas mínimas en el Grado 2º de esta Ordenanza.

Condición 18ª: Se autorizan los establecimientos públicos de los Grupos I o II, limitándose la superficie destinada al público al 50% de la construida en la Categoría I. En ningún caso la superficie total podrá superar los 200 m²c, debiendo contar además con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.

En Categoría II los edificios catalogados no tendrán límite de superficie y el resto se aplicará el límite de superficie resultado de la edificabilidad de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c. Contará con aparcamiento privado a razón de una plaza por cada 5 m²u abiertos al público.

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

- Límite de superficie resultado de 0,25 m²c/m²s y nunca superando los 850 m²c.
- Tendrá en el interior de la parcela aparcamiento con una capacidad de dos plazas por cada 100 m²c o fracción con uso de oficina.
- Las condiciones de cerramiento, estéticas, de composición etc. específicas en este epígrafe estarán reguladas por las que con carácter general son de aplicación, según el grado de la Ordenanza al que corresponde dicha parcela.
- En edificios catalogados se permitirá sin restricción de superficie.

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

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

Condición 30ª: Se autorizan las actividades ganaderas básicas de autoconsumo, las cuales deberán cumplir con las determinaciones y especificaciones de los organismos competentes en la materia.

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

Se autorizan las instalaciones ganaderas que consten en los registros del Servicio de Ganadería de la Diputación Foral de Álava, a fecha 5 de diciembre de 2001, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- Procedan a su legalización; para lo cual deberán presentar en el plazo de seis meses el correspondiente Proyecto de Actividad, lo que determinará, con las correcciones oportunas, la legalización de su actividad. En caso contrario, su actividad será suspendida.
- No podrán hacer ampliaciones del número de animales de vida/o el número de plazas de cebo.
- No podrán solicitar el cambio de la actividad ganadera.
- No podrán solicitar el cambio en el titular de la instalación.

- No podrán solicitar permisos de obras de reconstrucción o ampliación de las instalaciones, salvo las necesarias para la adopción de las medidas correctoras mínimas para su legalización, o impuestas por la autoridad competente.

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

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

3.3 Carácter de la modificación

El artículo 53.2 de la LSU, atribuye carácter estructural a *“la fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos”* en suelo urbano y urbanizable sectorizado; el artículo 56.e atribuye carácter pormenorizado a *“el establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido”* y el artículo 75.3 atribuye a las ordenanzas de edificación, la definición de *“las restantes condiciones no definitorias ni de la edificabilidad urbanística ni del destino del suelo que sean exigibles, junto con las determinadas por la ordenación establecida por los planes, para la autorización de los correspondientes actos de construcción o edificación”*.

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

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

Por lo tanto, se atribuye carácter pormenorizado a esta modificación, a los efectos de su tramitación (excepción de la preceptividad del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y por lo tanto del doble trámite de aprobación inicial y provisional) sin perjuicio de que se haya realizado una consulta pública previa en la web, que no es exigible para las modificaciones de carácter pormenorizado (pero tampoco está prohibida)

3.4 Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos

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

3.5 Evaluación ambiental estratégica

La presente modificación no autoriza nuevos proyectos, sino que endurece las condiciones que deberán cumplir algunos de los proyectos ya autorizados por el planeamiento vigente. Es una modificación de la normativa reguladora de los usos autorizados por el planeamiento, menor que menor, por cuanto que ni constituye variaciones fundamentales de las estrategias directrices y propuestas, ni de su cronología, ni tampoco produce diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, y que ni siquiera establece, sino que regula el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, desarrollándose en su totalidad en suelo urbano consolidado de las entidades locales menores.

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

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

3.6 Impacto acústico

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

3.7 Servidumbres aeronáuticas

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

- Servidumbres de aeródromo y radioeléctrica

- Servidumbres de la operación de aeronaves
- Servidumbres acústicas del aeropuerto

Los planos normativos de Servidumbres Aeronáuticas vigentes son los correspondientes al Real Decreto 377/2011 de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria y los que recogen el Desarrollo Previsible del aeropuerto de Vitoria, de la Orden del Ministerio de Fomento, de 17 de julio de 2001, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria, publicada en el BOE de 7 agosto de 2001.

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

1. El plano de Servidumbres de Operación y Radioeléctricas determina las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) así como el gálibo de los vehículos.
2. La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
3. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
4. El área de servidumbres aeronáuticas queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a

los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcarán entre otras:

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

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

Remitido el expediente a la Dirección General de Aviación Civil el 19 de febrero de 2019, ésta lo ha informado favorablemente el siguiente 18 de junio.

3.8 Viabilidad económico-financiera

El impacto económico de la modificación propuesta no es cuantificable. Se condicionan los usos de hospedaje, terciario o equipamental, impidiendo o encareciendo, según los casos, su implantación pero viabilizando su funcionamiento.

3.9 Sostenibilidad económica.

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

3.10 Otros informes sectoriales preceptivos.

La modificación propuesta no afecta al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, ni comporta nuevas demandas de recursos hídricos, por lo que no se considera preciso informe de la administración hidráulica.

La modificación propuesta no prevé futuros desarrollos urbanísticos, ni genera cambios de calificación, sino que regula, de una forma más restrictiva, los futuros desarrollos que ya están previstos en el vigente Plan General, por lo que no se considera preceptivo el informe de impacto acústico, ni su remisión a los titulares de las infraestructuras cuyas zonas de servidumbre acústica puedan afectar al ámbito.

En el ámbito de la modificación no se han delimitados zonas de servicio ferroviario que puedan afectarle, por lo que no se considera preciso informe de la correspondiente administración.

Tampoco exige informe de la administración de carreteras la correspondiente Norma Foral.

Posteriormente a su aprobación inicial, la modificación propuesta deberá notificarse a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan, en la parte del mismo que les afecte.

3.11 Perspectiva de género

El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Asimismo, la Ley del Parlamento Vasco 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, establece, en sus artículos 19 a 22 la preceptividad de un informe de impacto de género y de un informe de Emakunde al respecto, así como de una memoria explicativa de esos trámites, conforme a las directrices que elabore el Gobierno Vasco, que ha adoptado un acuerdo, publicado en el BOPV número 187, de 25 de septiembre de 2012, por el que se

vincula este trámite exclusivamente al ámbito de la Administración General de la Comunidad Autónoma, eximiendo del mismo a los que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

En todo caso, permanece vigente la obligación legal, recogida en la Ley 3/2007, de tener presente la perspectiva de género y la conveniencia de hacerlo constar:

La perspectiva de género es un principio de acción para las políticas de igualdad entre mujeres y hombres que establece la obligación de integrar el enfoque de género en todas las políticas públicas y todo a lo largo de su proceso de aplicación.

El concepto de género se diferencia del de sexo biológico en que distingue los factores socio-culturales que dan forma a roles de género, es decir a comportamientos y actitudes, de los factores biológicos. Los roles de género son aprendidos y por tanto mudan según la época, el lugar y la cultura o según el contexto social (por ejemplo el lugar de trabajo o el hogar) e interactúan con otros factores como la edad, el estatus socio-económico, la etnia y la raza.

El factor más relevante a la hora de integrar la perspectiva de género en el urbanismo es el uso diferenciado de la ciudad por hombres y mujeres a causa de los roles de género, de los trabajos no remunerados que asumen las mujeres y de la división sexual del trabajo.

Las mujeres se hacen cargo de la mayor parte de las llamadas tareas de cuidado, es decir, aquellas labores vinculadas al cuidado del hogar, de los hijos e hijas, de los familiares enfermos y mayores, compaginándolas frecuentemente con el empleo remunerado, lo que supone unos patrones de uso del transporte, de los equipamientos y servicios, de la vivienda y de los lugares de empleo muy diferentes de los de quienes no asumen responsabilidades de cuidado.

Las necesidades derivadas de las cadenas de tareas de las personas que compaginan un empleo con el cuidado se manifiestan en la movilidad, las infraestructuras y equipamientos, los lugares de empleo y comercio, la vivienda y los espacios públicos y deben ser tenidas en cuenta por la planificación y el urbanismo.

Otro factor se deriva de la diferente capacidad económica de hombres y mujeres, motivada por la brecha salarial de género: la segregación horizontal en los mercados laborales que concentra a las mujeres en los sectores de menor prestigio y compensación económica y la segregación vertical que las agrupa en puestos de bajo nivel y salario; su concentración en empleos precarios y a tiempo parcial, sus mayores tasas de paro y los periodos de inactividad laboral a lo largo de la vida, resultado de la necesidad asumir tareas de cuidado. Todos estos

factores contribuyen a la llamada feminización de la pobreza que afecta sobre todo a mujeres cabeza de familias monoparentales.

Un tercer aspecto importante de la ciudad desde la perspectiva de género tiene que ver con la seguridad en el espacio público y el transporte, que se manifiesta en la percepción individual subjetiva antes que en las estadísticas de crímenes o denuncias.

Las guías metodológicas para el análisis del impacto de género aluden al impacto de la norma evaluada en materias como la igualdad, el empoderamiento, la equidad, la consideración y valoración social, o la discriminación de las mujeres.

El rango y alcance del planeamiento urbanístico hacen que su impacto en las materias anteriores sea generalmente inapreciable: el planeamiento carece de la potencia necesaria para corregir los roles de género, pero sirve para diseñar una ciudad más fácil y amable, más llevadera, aplicando los principios del urbanismo inclusivo, que promueven el diseño de una ciudad compleja y de proximidad, cuyos principales rasgos serían:

Ciudad compacta (sin grandes vacíos) diversa, densa, abrigada y mezclada (de usos residenciales, comerciales, dotacionales, etc.) y con suficientes equipamientos (públicos y privados) y dotaciones, próximos y bien distribuidos, evitando la especialización y la monofuncionalidad y acortando las distancias, con una jerarquización clara y fácilmente legible de los espacios públicos.

Con una red de espacios públicos amables, seguros y plenamente accesibles, de escala menor y más cercana, protegidos del tráfico pero integrados en los ejes de tránsito, con aceras amplias, bien iluminados, permeables visualmente, sin fondos de saco, zonas recónditas, retranqueos, soportales, pasajes, desniveles, escondrijos u obstáculos a la visión y próximos a las viviendas y locales comerciales, de modo que puedan ser controlados informalmente desde ellas.

Apta para acoger y priorizar el transporte público, con reservas de espacio para paradas y zonas de espera confortables y en lugares visibles y transitados (el urbanismo no diseña el transporte público, pero genera los espacios en que éste ha de desenvolverse)

Aunque existan límites legales a algunos de sus valores, no existe consenso técnico sobre cuáles sean los parámetros óptimos relacionados con los factores antedichos (densidad, dotaciones, etc.) por lo que la evaluación debe referirse al rango inicial de estos parámetros y a su modificación, en términos cualitativos, valorando el rango inicial como insuficiente, adecuado, satisfactorio u óptimo o por el contrario, excesivo, etc. y la variación propuesta como muy, o poco, favorable, inapreciable o desfavorable (mucho o poco) argumentando la valoración.

En cuanto a los parámetros a valorar, referidos al ámbito de la modificación y su entorno próximo, serían algunos de los siguientes, según la escala y alcance de la figura de planeamiento: Densidad residencial, continuidad urbana, tipología edificatoria, mezcla de usos, dotación de equipamientos (públicos y/o privados) variedad de equipamientos, distribución de los equipamientos, jerarquización del viario, legibilidad de los espacios públicos, accesibilidad de los espacios y equipamientos públicos, dotación de zonas verdes o espacios libres (jardines y plazas) dimensión de plazas y jardines, distribución de plazas y jardines, integración de las plazas y jardines en los ejes principales, resguardo del tráfico de las plazas y jardines, permeabilidad visual de las plazas y jardines, dotación de e de juego infantiles, sección peatonal libre de obstáculos en el viario, zonas de descanso en el viario, iluminación, permeabilidad visual, perspectiva y distancia de seguridad en el viario, existencia de fondos de saco, zonas recónditas, retranqueos, soportales, pasajes, desniveles o escondrijos potenciales, abrigo por edificaciones próximas, aptitud para el transporte público (continuidad y amplitud del viario principal) y previsión de espacio para las paradas en lugares adecuados.

Por lo anteriormemnte expuest, no se aprecia que la modificación propuesta tenga incidencia desde la perspectiva de género, ya que ni se generan nuevos espacios públicos, ni se reordenan los existentes, ni se afecta al acceso de las mujeres a oportunidades y recursos.

3.12 Impacto sociolingüístico

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

No se aprecia que la modificación propuesta incida en la situación sociolingüística del municipio, ya que ni se inducen flujos poblacionales, ni se generan focos culturales o comunicativos.

3.13 Suspensión de licencias

El artículo 85.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo regula la eventual suspensión de licencias urbanísticas a los efectos de la elaboración, modificación o revisión de planes urbanísticos.

El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de mayo de 2018, publicada en el BOTHA de 8 de junio siguiente, por el que se aprobó la redacción de la modificación, resolvió la

suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas para uso terciario-hotelerero y equipamiento asistencial, hasta la aprobación definitiva y en todo caso por el plazo máximo de dos años, a contar desde su publicación en el BOTHA, en el ámbito de las siguientes entidades locales menores: Aberasturi, Amarita, Andollu, Antezana, Arangiz, Arkaute, Arkaia, Arganzoña, Ariñez, Artatza, Askartza, Astegieta, Berrostegieta, Bolivar, Castillo, Zerio, Crispijana, Eskibel, Estarrona, Foronda, Gamarra Menor, Gamiz, Gobeo, Gometxa, Gereña, Hueto Abajo, Hueto Arriba, Ilarraza, Jungitu, Lasarte, Legarda, Lermenda, Lopidana, Lubiano, Mandojana, Margarita, Martioda, Matauko, Mendiguren, Mendiola, Mendoza, Miñano Mayor, Miñano Menor, Monasterioguren, Oreitia, Otazu, Retana, Subijana De Álava, Ullibarri de los Olleros, Ullibarri-Arratzua, Ullibarri-Viña, Villafranca, Yurre, Zuazu y Zumeltzu.

3.14 Entrada en vigor

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

Vitoria-Gasteiz, enero de 2020.



Alfredo Piris Pinilla
Jefatura de Gestión Urbanística