

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA**

## Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística

**Aprobación definitiva de la modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la compatibilidad de usos en la ordenanza de suelo industrial OR-11 (plaza del río Santo Tomás)**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 23 de diciembre de 2020 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la compatibilidad de usos en la ordenanza de suelo industrial OR-11 (plaza del río Santo Tomás).

## Propuesta de acuerdo

A la vista de la modificación puntual estructural del PGOU de Vitoria-Gasteiz relativa a la compatibilidad de usos en la ordenanza de suelo industrial OR-11 (plaza del río Santo Tomás) se formulan las siguientes consideraciones:

El espacio que se denomina plaza del río Santo Tomás es, en realidad, un ensanchamiento puntual de la calle Portal de Gamarra y por tanto, la parcela 480 del polígono 56, que da frente a dicho espacio, tiene las mismas características desde un punto de vista urbanístico que el resto de las parcelas que dan frente a la mencionada calle, debiendo su desarrollo urbanístico procurar la continuidad de todo el frente a dicha calle.

Si la referida plaza no tuviera un nombre específico, como ocurre con otros ensanchamientos o rotondas de dicha calle o de las otras calles incluidas en la relación de los artículos 6.11.01 y 6.13.01, la parcela 480 del polígono 56 daría frente a la calle Portal de Gamarra y por tanto tendría el mismo tratamiento urbanístico que el resto de las parcelas que dan frente a dichas calles o arterias principales.

Por lo expresado en los párrafos que anteceden, la precitada parcela en la actualidad está afectada por una normativa diferente al resto de las parcelas con frente a la calle Portal de Gamarra, lo cual impide la continuidad de un tratamiento uniforme de dicho frente, y por tanto, a través de esta modificación se pretende corregir este tratamiento urbanístico desigual.

La sentencia número 41/2016, de 3 de febrero de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco estableció que una modificación del PGOU que tenga por objeto ampliar el listado de calles a las que es aplicable el régimen de compatibilidad de usos de la OR-13 incide en la ordenación estructural y por tanto se le atribuye carácter estructural a la presente modificación.

A continuación se expone en letra cursiva el texto del PGOU de Vitoria-Gasteiz que se ve modificado por la presente tramitación, subrayando los cambios introducidos que se limitan a la inclusión de la plaza del río Santo Tomás entre las calles en que se compatibiliza la regulación de la OR 11 con la OR 13:

#### Capítulo 11: Ordenanza OR11. Edificación industrial aislada

##### **Artículo 6.11.01. Definición y ámbito de aplicación**

Se considera edificación industrial aislada toda instalación donde se lleve a cabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta, ubicada en zona o polígono específicamente industrial. La edificación se dispondrá en edificio único y conjunto de edificaciones orgánicamente 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.

En el caso de las parcelas sometidas a esta OR-11, con frente a las vías Avenida del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avenida del Cantábrico, Avenida Los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del río Santo Tomás sus titulares podrán optar por acogerse, en lo que se refiere a la compatibilidad de usos, a las mismas disposiciones de la OR-13 (Edificación no residencial de borde carretera), excepto en lo referente al uso pormenorizado de establecimientos públicos, para los que regirá lo dispuesto en la presente Ordenanza OR-11. Tal opción en ningún caso será de aplicación para las "operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria," enunciados en el artículo 6.11.05-5.

##### **Artículo 6.11.07. Condiciones de uso y compatibilidad**

#### 3. Cuadro de compatibilidad de usos.

##### Categoría I.

Condición 3ª: En las calles Avenida del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avenida del Cantábrico, Avenida de los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del río Santo Tomás, el uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere el 25 por ciento de la destinada a la actividad principal ni los 1.000 m<sup>2</sup> útiles.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

##### Categoría II.

Condición 1ª: El uso oficinas se permite en las calles Avenida del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avenida del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del río Santo Tomás.

Condición 2ª: En las calles Avenida del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avenida del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del río Santo Tomás, el uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere los 2.000 m<sup>2</sup>.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de

exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: En las calles Avenida del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avenida del Cantábrico, Avenida de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del río Santo Tomás, se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 40 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m<sup>2</sup>c por plaza hotelera, y que en ningún caso supere la superficie destinada a alojamiento.

Capítulo 13: Ordenanza OR 13. Edificación no residencial de borde viario arterial

#### **Artículo 6.13.01. Definición**

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

Será posible, asimismo, su aplicación parcial, en lo referente a los usos, en parcelas que queden reguladas por la OR-11 Edificación industrial aislada y que cuenten con frente a las vías Avenida del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avenida del Cantábrico, Avenida de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del río Santo Tomás.

En el proyecto correspondiente a esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace referencia al equipo redactor, descripción de la propuesta, justificación y oportunidad de la modificación, afecciones sectoriales, naturaleza y ámbito de la modificación, estudio de viabilidad económico-financiera y, a su vez, se contempla el resultado del programa de participación ciudadana (en el que no se realizaron aportaciones por parte de la ciudadanía), el pronunciamiento favorable del Consejo Asesor de Planeamiento, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de la Agencia Vasca del Agua.

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

El artículo 36 del Decreto 46/2020 establece que la modificación de planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto para su aprobación en el decreto precitado.

Tal y como establece el artículo 29 del Decreto 46/2020, en municipios superiores a siete mil habitantes, y a la vista del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del resultado de la evaluación ambiental estratégica el órgano competente podrá aprobar definitivamente la modificación.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en su artículo 1.00.07 sostiene que las modificaciones de cualquiera de los elementos del Plan General y su normativa se sujetarán, en virtud de la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. Además, el artículo 36 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación

del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, establece que la modificación de planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto para su aprobación.

Tal y como establece el artículo 29 del Decreto 46/2020, en municipios superiores a siete mil habitantes, y a la vista del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el órgano que aprobó provisionalmente la modificación podrá aprobar definitivamente la misma.

De acuerdo con el artículo 31.4 de la Ley 4/2015 de 25 de junio de 2015, y Resolución de 8 de octubre de 2019 del Director de Administración Ambiental para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, al estar el ámbito de la modificación incluido en el inventario de suelos que han soportados actividades o instalaciones potencialmente contaminadas del suelo, el órgano ambiental debe realizar la declaración del suelo. Así, se deberán cumplir las limitaciones de uso que se establezcan en la resolución de declaración de calidad de suelo, declaración que, en todo caso, deberá emitirse con anterioridad a la aprobación inicial del programa de actuación urbanizadora o, en su defecto, de los proyectos de reparcelación y urbanización del ámbito.

El órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, de acuerdo con el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de medidas para la modernización del gobierno local, es el Pleno.

En consideración a la normativa anteriormente expuesta, el expediente ha tenido la siguiente tramitación:

– Con fecha 5 de abril de 2018, Gorbea Sociedad de Capitales, SL. promovió la presente modificación de planeamiento.

– Con fecha 16 de abril de 2018 la Jefatura de Gestión Urbanística del Departamento de Territorio y Acción por el Clima del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz emitió informe técnico requiriendo la subsanación y mejora de la documentación mencionada en el párrafo anterior.

– En mayo de 2018 se redactó un nuevo documento, modificando la memoria anterior según lo reflejado en el precitado informe técnico, aportando el programa de participación ciudadana y el documento para consulta pública acerca de los problemas que se pretendía solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas.

– Con fecha 20 de junio del 2018 tuvo entrada en el registro del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el documento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, que incorporaba el Estudio de Impacto Acústico.

– Con fecha 7 de marzo de 2019, el Órgano Ambiental requirió mayor información, que se presentó el 26 de abril, y el 8 de octubre emanó resolución determinando la no previsión de la modificación propuesta de producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, afirmando la innecesariedad de someterla a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

– Con fecha 25 de abril de 2019 tuvo entrada en el ayuntamiento, el informe favorable, con condiciones, de la Dirección General de Aviación Civil.

– Con fecha 4 de noviembre de 2019, la Concejala Delegada del Departamento de Territorio y Acción por el Clima, emanó un nuevo requerimiento para subsanar la documentación técnica presentada hasta el momento.

– Con fecha 22 de noviembre de 2019 el promotor registró en el ayuntamiento documentación clasificada como anexo 3 (documentación complementaria) para dar cumplimiento a lo requerido en el anterior párrafo.

– Con fecha 24 de enero de 2020, la Concejala Delegada del Departamento de Territorio y Acción por el Clima emitió nuevamente requerimiento con el objeto de que se subsanase la documentación presentada.

– Con fecha 10 de febrero de 2020, el promotor registró nueva documentación que fue objeto de informe favorable por la Jefatura de Gestión Urbanística el 13 de febrero de 2020.

– Con fecha 3 de abril de 2020 la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria aprobó el proyecto objeto de la presente modificación.

– Con fecha 24 de abril de 2020 el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en sesión ordinaria acordó aprobar inicialmente la modificación puntual estructural en cuestión, según el proyecto registrado en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a fecha 10 de febrero de 2020. El acuerdo se publicó en prensa el 12 de mayo y en el BOTHA número 57 de 22 de mayo de 2020.

– Con fecha 12 de mayo de 2020 el Interventor General del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz informó del nulo coste económico y, por consiguiente, la no afección a la sostenibilidad económica del presupuesto municipal para el ejercicio 2020.

– La Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco informó el 28 de mayo que en el ámbito de la modificación propuesta del plan no se aprecian afecciones en el Patrimonio Cultural. En los mismos términos se pronunció el 22 de mayo el Servicio Foral de Patrimonio Histórico-Arquitectónico.

– Durante el periodo de exposición pública de la presente modificación no se ha recibido ninguna alegación. El 8 de julio de 2020 se celebró la sesión abierta explicativa de la modificación sin que registrase asistencia, en cumplimiento del programa de participación ciudadana, y en la misma fecha el Consejo Asesor de Planeamiento se pronunció favorablemente sobre la propuesta.

– El 31 de julio, la Agencia Vasca del Agua-URA, remitió informe favorable, por considerar que se han recogidos adecuadamente los condicionantes relativos al riesgo de inundación que se indicaron durante la tramitación ambiental del expediente y valorar positivamente las medidas propuestas para minimizar los riesgos derivados de las avenidas, sin presentar objeción alguna a la modificación y adjuntando informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro declarando la improcedencia de informar en relación a las actuaciones previstas, por estar situadas fuera de la zona de afección de los ríos Zadorra, Ibaia y Arcaute y de la zona de flujo preferente, e informando que no comportan nuevas demandas futuras de recursos hídricos que no puedan ser asumidos por los actuales sistemas de abastecimiento, en ambos casos de acuerdo con la documentación obrante en el expediente.

– El 7 de agosto de 2020 por informe del Departamento de Salud del Gobierno Vasco se hizo constar el nulo impacto negativo que la modificación propuesta tiene para la salud pública.

– En sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 25 de septiembre de 2020 se aprobó provisionalmente la modificación examinada.

– El 14 de octubre de 2020 se requirió a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco la emisión del informe vinculante en lo referente a la acomodación del plan general a los instrumentos de ordenación territorial y a todos aquellos aspectos sectoriales que, con arreglo a la normativa aplicable y a proyectos de carácter supramunicipal aprobados, resulten de su competencia.

– El 30 de octubre de 2020 la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco acusó recibo de la solicitud de informe, estableciendo desde esa fecha el plazo para la emisión del mismo, en un periodo máximo de 3 meses.

– El 19 de noviembre de 2020 tuvo entrada en el Servicio de Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística la propuesta de informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y el informe favorable de la Agencia Vasca del Agua-URA.

– El 26 de noviembre de 2020 se notificó al servicio mencionado anteriormente la certificación del pronunciamiento favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, sección de Planeamiento Urbanístico de Álava, en la sesión celebrada el 20 de noviembre de 2020.

De conformidad con la modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vistos los preceptos a los que se ha hecho referencia y demás que resulten de aplicación, la Comisión de Territorio, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley antes citada, propone al Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la adopción del siguiente.

#### Acuerdo

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativa a la compatibilidad de usos en la ordenanza de suelo industrial OR-11 (plaza del río Santo Tomás), según el proyecto registrado en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a fecha 10 de febrero de 2020.

Con carácter previo a la petición de licencia ante el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el Órgano Ambiental deberá emitir la declaración de calidad del suelo. De acuerdo con la Resolución de 8 de octubre de 2019 del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz relativa a la compatibilidad de usos en la ordenanza de suelo industrial OR-11 (plaza del río Santo Tomás), se deberán cumplir las limitaciones de uso que establezca el Órgano Ambiental en la preceptiva Resolución correspondiente de declaración de calidad del suelo de acuerdo con el artículo 31.4 de la Ley 40/2015, de 25 de junio.

Segundo. Publicar el presente acuerdo y las normas urbanísticas de la citada modificación en el BOPHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo.

Tercero. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El informe ambiental estratégico fue publicado en el BOPV número 209, de 4 de noviembre de 2016. El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: [www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-or11plazadelriosantotomas](http://www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-or11plazadelriosantotomas).

#### Normativa

##### Capítulo 11: Ordenanza OR-11 Edificación industrial aislada

###### **Artículo 6.11.01. Definición y ámbito de aplicación**

Se considera edificación industrial aislada toda instalación donde se lleve a cabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta, ubicada en zona o polígono específicamente industrial. La edificación se dispondrá en edificio único y conjunto de edificaciones orgánicamente 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.

En el caso de las parcelas sometidas a esta OR-11, con frente a las vías Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. Los Huetos,

Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del Río Santa Tomás, sus titulares podrán optar por acogerse, en lo que se refiere a la compatibilidad de usos, a las mismas disposiciones de la OR-13 (Edificación no residencial de borde carretera), excepto en lo referente al uso pormenorizado de establecimientos públicos, para los que regirá lo dispuesto en la presente ordenanza OR-11. Tal opción en ningún caso será de aplicación para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, enunciados en el artículo 6.11.05-5.

#### **Artículo 6.11.02. Clasificación**

No se establecen grados en esta ordenanza. Sin embargo, a efectos de la regulación de retranqueos, se plantean dos tipos de parcela: las de superficie comprendida entre 1.500 y 10.000 m<sup>2</sup>s (tipo 1º) y las de superficie superior a 10.000 m<sup>2</sup>s (tipo 2º).

#### **Artículo 6.11.03. Condiciones de parcela**

##### 1) Parcela mínima y máxima.

La parcela mínima se establece en 1.500 m<sup>2</sup>s, excepto las de menor superficie resultantes de proyecto de reparcelación aprobadas con anterioridad a este Plan General.

No existe límite de parcela máxima.

##### 2) Frente mínimo.

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

##### 3) Fondo edificable.

No se establece un fondo máximo edificable. Este será el que resulte de las condiciones de parcela reguladas en los artículos 6.11.03-1 y 2 y artículo 6.11.04.

#### **Artículo 6.11.04. Condiciones de ocupación de parcela**

##### 1) Retranqueos obligatorios.

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

En el caso de operaciones de parcelación descritas en el artículo 6.11.03-2 se exigirán los mismos retranqueos para cada tipo de parcela, entendiéndose que deben cumplirse tanto para los linderos de la parcela inicial como para los definidos por la operación de parcelación posterior. En estos casos el retranqueo al viario privado será de 4,50 ml.

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

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

##### 2) Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 75 por ciento en las parcelas de tipo 1º y del 65 por ciento en las del tipo 2º. Dichos porcentajes

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

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

### 3) Cerramientos.

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

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

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

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

#### **Artículo 6.11.05. Condiciones de la edificación**

##### 1) Dimensiones de la edificación.

###### a) Altura máxima.

La altura máxima será de 15 m.

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

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

###### b) Dimensiones máximas en planta.

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

##### 2) Edificabilidad.

La edificabilidad se establece en 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios.

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

A los efectos de la edificabilidad no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos necesarios para el proceso productivo. Tampoco se contabilizarán los espacios



de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por todos los frentes y laterales.

### 3) Condiciones de separación.

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

### 4) Otras condiciones de edificación.

#### a) Alturas libres.

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

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

#### b) Cuerpos volados.

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

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

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

#### a) Definición y ámbito de aplicación.

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

Su ámbito de aplicación es el suelo urbano calificado como industrial con aplicación de la ordenanza OR-11, excluyendo las industrias localizadas en suelo clasificado como urbano puntual dentro del ámbito del no urbanizable.

Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios existentes o bien en edificios de nueva planta. En cualquiera de los supuestos, deberán cumplir las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente epígrafe se regirán por las condiciones generales de la ordenanza OR-11.

#### b) Condiciones de parcela.

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

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

## c) Condiciones de ocupación de parcela.

- Retranqueos obligatorios.

En las actuaciones de ampliación o nueva construcción se cumplirá con los retranqueos fijados en el artículo 6.11.04-1.

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

- Porcentaje máximo de ocupación.

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

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

## d) Condiciones de la edificación.

- Superficie máxima y mínima.

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

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

- La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 200 m<sup>2</sup>c, en planta baja.

- La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá ser de al menos 300 m<sup>2</sup>c, en planta baja.

- Altura máxima.

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

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

- Condiciones de separación en parcelas sin edificar.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales.

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

e) Condiciones de espacio libre mancomunado.

El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, -salvo constitución de parcelas mínimas de 1.500 m<sup>2</sup>s-, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

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

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

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

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

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

**Artículo 6.11.06. Condiciones estéticas y de composición y elementos anunciadores**

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

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

**Artículo 6.11.07. Condiciones de uso y compatibilidad**

Categoría I.

1. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el productivo desarrollado en edificación aislada en polígonos.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

En el caso de operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria, cuando la superficie del espacio subdividido sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup>c, se aplicarán

las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-12 Categoría II. Cuando dicha superficie sea superior, las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.

Todos los usos deberán ser auxiliares del productivo desarrollado en el edificio, manteniendo una relación dentro del proceso.

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

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORÍA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R				
PISOS	1									4	5	5	5	5	5		5								7	7	SITUACIÓN 3	
PRIMEPA	1									4	5	5	5	5			5									7	7	SITUACIÓN 3
BAJA	1						2	3		4	5	5	5	5			5	5							6	7	7	SITUACIÓN 2
SÓTANO																									7	7	SITUACIÓN 1	
	R	P					T									E									I	S	A	

  

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

  

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

Condición 1ª: El uso residencial se admite sólo para viviendas de guarda, vigilante, encargado o propietario con una superficie útil máxima de 120 m².

Condición 2ª: El uso comercial se admite siempre que cuente con frente a fachada de al menos 8 m y su superficie útil de venta no supere los 350 m².

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urartea, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del Río Santo Tomás, el uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere el 25 por ciento de la destinada a la actividad principal ni los 1.000 m² útiles.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público,

tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 4ª: Se admite el uso de establecimiento público clasificado en los grupos 1 o 2 siempre que su superficie útil no supere los de 100 m<sup>2</sup>.

Se podrá incrementar dicha superficie en empresas de más de 50 trabajadores a razón de 1.5 m<sup>2</sup> útiles por trabajador.

Condición 5ª: Se admite el uso de equipamiento siempre y cuando disponga de acceso desde el interior del edificio y respete los siguientes límites superficiales: no superará los 250 m<sup>2</sup> útiles en parcelas inferiores a 10.000 m<sup>2</sup>c, o los 500 m<sup>2</sup> útiles en parcelas industriales de tamaño superior.

Condición 6ª: El edificio productivo podrá incorporar, entre sus instalaciones, unidades de suministro o venta de electricidad o gas, siempre que cumplan los parámetros urbanísticos establecidos en el artículo 5.05.14.

Condición 7ª: Se permite el uso de estacionamiento público o privado en planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones.

Categoría II.

1. Condiciones del uso característico.

Cuando el uso característico de uno de los edificios sea el productivo, el uso característico del resto de edificios deberá ser auxiliar del mismo, de acuerdo con las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

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

Cuando el uso característico de los edificios no sea el productivo, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad del cuadro siguiente.

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

**CATEGORÍA II**

U C I T A   O C H B   D E S A C K R U I P Z   E U   P R																					
1											2	3	4	5	5	5	5	5	5	6	SITUACIÓN 3
5													SITUACIÓN 1								
5													SITUACIÓN 2								
R	P	T	E					I	S	A											

  

<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> AUTORIZADO	<span style="border: 1px solid black; background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES	<span style="background-color: #808080; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> PROHIBIDO
---	--	--

  

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

Condición 1ª: El uso oficinas se permite en las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del Río Santo Tomás.

Condición 2ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del Río Santo Tomás, el uso comercial se admite siempre y cuando su superficie útil de venta no supere los 2.000 m<sup>2</sup>.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: En las calles Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del Río Santo Tomás, se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 40 habitaciones y con una superficie destinada a servicios comunes que no sobrepase los 15 m<sup>2</sup>c por plaza hotelera, y que en ningún caso supere la superficie destinada a alojamiento.

Condición 4ª: Se admite el uso de establecimientos públicos de los grupos 1 y 2, siempre que no superen los 2.000 m<sup>2</sup> útiles. Los establecimientos públicos del grupo 4 solamente se podrán implantar en las zonas habilitadas para ello, contempladas en los anexos III y IV de la ordenanza municipal de establecimientos públicos de hostelería (no hoteleros).

Condición 5ª: Se admiten instalaciones destinadas a este uso de equipamiento siempre que la superficie de la parcela no supere los 2.000 m<sup>2</sup>.

Condición 6ª: Dentro de los servicios urbanos se permiten únicamente los usos de estación de servicio y unidades de suministro (en las condiciones y regulación establecidas en el Capítulo 5 del Título V de las presentes normas) y de tanatorio, siempre que para este segundo caso se cumplan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima de actuación de 7.500 m<sup>2</sup>s.
- Ocupación máxima de la edificación en la parcela del 50 por ciento.
- Frente mínimo de la parcela de 40,00 ml. a viario y/o espacio libre público de sección mínima de 25 ml.

#### **Artículo 6.11.08. Condiciones particulares**

##### **1. Limitación de actividad por cercanía a núcleos urbanos.**

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

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

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

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

## 2. Aparcamiento.

Para el uso productivo será preceptivo el aparcamiento interior a la parcela en razón de una plaza por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción, prevaleciendo este ratio sobre lo establecido de manera general en el artículo 5.03.65.

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

## 3. Condiciones particulares para la ordenación de conjunto.

Podrán promoverse actuaciones de conjunto que supongan intervenciones unitarias, de tal manera que se garanticen condiciones de ordenación acordes que mejoren y regeneren polígonos industriales existentes. Dichas actuaciones de conjunto podrán ser de dos tipos.

a) Las previstas sobre áreas con una superficie superior a los 50.000 m<sup>2</sup>s y siempre que incluyan una o más manzanas completas. La ordenación urbanística de conjunto así como su documentación, deberá tramitarse como un plan especial de reforma interior con la finalidad recogida en los artículos 77, 83, 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento.

b) Las previstas sobre áreas con una superficie superior a los 10.000 m<sup>2</sup>s y con un frente mínimo de 80 ml. a viario público, siempre que la ordenación propuesta cumpla con las siguientes condiciones:

– La ordenación urbanística de conjunto, así como su documentación, deberá cumplimentarse y tramitarse como un estudio de detalle, acorde con la vigente Ley del Suelo y Plan General de Ordenación Urbana.

– Los parámetros urbanísticos y condiciones de uso no podrán exceder de los resultantes de aplicar directamente la normativa enunciada en la ordenanza OR-11 a las parcelas que por posible parcelación se pudieran generar en el ámbito.

### Capítulo 13: Ordenanza OR13 Edificación no residencial de borde viario arterial

#### **Artículo 6.13.01. Definición**

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

Será posible, asimismo, su aplicación parcial, en lo referente a los usos, en parcelas que queden reguladas por la OR-11 edificación industrial aislada y que cuenten con frente a las vías Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Avda. del Cantábrico, Avda. de los Huetos, Urarte, Las Trianas, Raimundo Olabide, Los Olmos, Alibarra, Zorrostea, Portal de Zurbano, Elgoibar, Madrid, Venta de la Estrella, Campo de los Palacios, Arkatxa y Plaza del Río Santo Tomás.

#### **Artículo 6.13.02.- Clasificación**

No se establecen grados en esta ordenanza.

**Artículo 6.13.03.- Condiciones de parcela**

## 1. Parcela mínima.

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

b) La parcela mínima se establece en 2.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo de parcela se establece en 25 m.

## 3. Fondo mínimo.

El fondo mínimo será de 40 ml.

**Artículo 6.13.04. Condiciones de ocupación de parcela**

## 1. Retranqueos obligatorios.

Será de 4,50 ml a los linderos laterales y fondo. El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 8 ml; la alineación que define este frente viene determinada en los planos correspondientes de la serie 5, alineaciones y calificación pormenorizada en Vitoria-Gasteiz.

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

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

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

## 2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

No será superior al 65 por ciento.

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

## 3. Cerramientos.

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

**Artículo 6.13.05. Condiciones de la edificación**

## 1. Dimensiones de la edificación.

## a) Altura máxima.

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

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

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



b) Dimensiones máximas en planta.

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

2. Edificabilidad.

La edificabilidad o índice de edificación neto por parcela no será superior a 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

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

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

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

3. Condiciones de separación.

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

4. Otras condiciones de la edificación.

a) Alturas libres.

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

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

b) Cuerpos volados.

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

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

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

#### **Artículo 6.13.06 Condiciones estéticas y de composición**

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

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

**Artículo 6.13.07. Condiciones de uso y compatibilidad**

Categoría I.

1. Condiciones del uso característico.

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

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

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

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

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

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

**CATEGORIA I**

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

  

<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> AUTORIZADO	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">5</span> AUTORIZADO CON CONDICIONES	<span style="background-color: #cccccc; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 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 Espectáculos	SU Servicios urbanos
PI Industrial	TB Establtos. públicos	ER Religioso	A Estacionamientos
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	EU Universitario	AP Aparcamiento público
PA Agropecuario	ED Deportivo	EI Admón. Pública	AR Aparcamiento privado
	EE Educativo	EP Defensa	
		EZ Alojamiento dotacional	

Condición 1ª: Se admite una vivienda por parcela para guarda, vigilante, encargado o propietario con una superficie útil máxima de 120 m².

Condición 2ª: El uso comercial se admite siempre que cuente con frente a fachada de al menos 8 ml y su superficie útil de venta no supere el 25 por ciento de la total construida.

Esta limitación no será de aplicación al comercio mayorista, así como al comercio minorista de productos que por sus dimensiones y características precisen de grandes superficies de exposición y venta, a las que además, no se les presuponga una gran afluencia de público, tales como una gran afluencia de público como, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, electrodomésticos, maquinaria agrícola o industrial, etc.

Condición 3ª: Se autorizan los clasificados en los grupos 1 y 2, con una superficie útil máxima de 100 m².

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

Condición 4ª: Se admite el equipamiento con una superficie no superior a 200 m<sup>2</sup>c.

Condición 5ª: Se permite el uso de estacionamiento público o privado en planta independiente. En caso de compartir planta con otro uso, deberá existir una separación física entre dichos usos. Se permite en cubierta con las mismas condiciones.

Categoría II.

1. Condiciones del uso característico.

Cuando el uso característico de uno de los edificios sea el productivo, el uso característico del resto de edificios deberá ser auxiliar del mismo, de acuerdo con las condiciones de uso y compatibilidad de la OR-11 Categoría I.

2. Condiciones de compatibilidad con el uso característico.

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

Cuando el uso característico de los edificios no sea el productivo, se aplicarán las condiciones de uso y compatibilidad del cuadro siguiente.

3. Cuadro de compatibilidad de usos.

**CATEGORIA II**

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

  

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

  

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

Insertar Tabla 4 cast.pdf

Condición 1ª: El uso comercial se admite en edificio aislado en parcela compartida o en parcela de uso exclusivo.

En el primer caso, siempre que su superficie útil de venta no supere el 25 por ciento de la total construida. En el segundo, su superficie útil de venta no podrá superar los 2.000 m<sup>2</sup>.

Condición 2ª: Se permiten establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 40 habitaciones, no pudiendo contar con una superficie destinada a servicios comunes superior a 15 m<sup>2</sup>c por habitación.

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

Los establecimientos públicos del grupo 4 solamente se podrán implantar en las zonas establecimientos públicos de hostelería (no hoteleros).

Condición 4ª: Se admite el equipamiento con una superficie útil no superior a 300 m<sup>2</sup>.

**Artículo 6.13.08. Condiciones particulares**

Aparcamiento.

Para el uso productivo se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida prevaleciendo este ratio sobre lo establecido de manera general en el artículo 5.03.65.

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

En Vitoria-Gasteiz, a 1 de marzo de 2021

*El Alcalde-Presidente*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**