

**9ª MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL POLIGONO INDUSTRIAL DE JÚNDIZ (M.O.A. 2-22)  
VITORIA-GASTEIZ**

referente a:

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS PARCELAS DEL CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA :

- **PARCELA 1.6 DESTINADA A PABELLÓN DE EXPOSICIÓN Y VENTAS.**
- **PARCELA 1.4 CON LOS MÓDULOS DE SERVICIO AL VEHÍCULO.**

en los siguientes artículos:

- Artículo 78. Definición
- Artículo 80. Pabellón de Exposición y Ventas (OR.CT.AT. tipo 2º)
- Artículo 83. Pabellones de Servicio al Vehículo (OR.CT.AA. tipo 3º)

**PROMOTOR: CENTRO DE TRANSPORTE DE VITORIA. CTV**

**REDACCIÓN: D. CARLOS RUEDA PÉREZ**

Arquitecto – Colegiado nº 1753 del C.O.A.V.N.

Diciembre 2002

---

3.2.3.9.- CENTRO DE TRANSPORTES (OR.CT.AA tipos 1º, 2º y 3º; OR.CT.AD; OR.CT.AT. tipos 1º y 2º; OR.VP y OR.ELP).

**ARTº. 78.- DEFINICIÓN**

Por Centro de Transportes se entiende una amplia zona privada de acceso libre y restringido según se trate de usos de servicios o de usos logísticos.

Particularizando los dos grandes áreas fundamentales en los que se puede subdividir la ordenación privada cabe manifestar:

- AREA DE SERVICIOS Y ESTACIÓN ADUANERA (AT-1, AT-2, AA-1, AA-2, AA-3 y SU.) comprende las siguientes unidades de Gestión:

- Centro de Servicios (AT-1); que albergará los usos administrativos y comerciales: restaurantes, cafetería, hotel, bancos, comercios y oficinas. Estará dotado de aparcamiento subterráneo.
- Centro de Servicios y Exposición y Ventas (AT-2); que albergará usos administrativos, comerciales y de exposición y ventas de productos, incluso los almacenados y/o manipulados en los centros logísticos: Bancos, comercios, oficinas y edificios de exposición y ventas. Podrá estar dotado de aparcamiento subterráneo.
- Estación Aduanera (AA-1); con edificio de oficinas y edificio de nave almacén ligada a la actividad aduanera así como a la actividad logística, de almacenamiento y distribución de mercancías.
- Aparcamiento de Vehículos Industriales (AA-2); con cerramiento, vigilancia y control de acceso propio, se destina al aparcamiento de vehículos disponiendo complementariamente de un edificio para vestuarios-duchas y aseos, taquillas y zona administrativa.
- Servicio al vehículo y actividad logística y de almacenaje (AA-3); se destina a la reparación de vehículos y al almacenamiento y venta de repuestos y materiales ligados a los vehículos, así como a la actividad logística, de almacenamiento y distribución de mercancías.

- 
- Estación de Servicio (SU); se destina a propiamente Estación de Servicio de combustibles, complementándose en pequeña tienda de mercancías para vehículos, estación de lavado y engrase rápido para vehículos ligeros. En su diseño se contemplará un área específica para vehículos pesados.

- CENTRO LOGÍSTICO (AD-1, AD-2, AD-3, AD-4, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AA-4, AA-5, AA-6, AA-7 y AA-8).

- Centro logístico 1: (AD-1, AD-2, AD-3, AD-4, AD-5, AD-6, AD-7, AD-8, AA-7 y AA-8) Área destinada a la implantación de empresas especializadas en Servicios Logísticos: fraccionamiento y consolidación de cargas, empresas de carga completa, almacenamiento y gestión de stocks, y transitarios.
- Centro logístico 2. (AA-4, AA-5 y AA-6). Area destinada a la implantación de centros logística integral, centro de almacenamiento y distribución, actividades complementarias asociadas a la logística y mayorista.

---

ARTº. 80.- CENTRO DE SERVICIOS Y DE EXPOSICION Y VENTAS (OR.CT.AT. tipo 2º): PARCELA 1.6

1º.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Centro de Servicios y de Exposición y Ventas en el artículo 78.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2º.- Condiciones de parcela

Se considera como parcela mínima la grafiada en el Plano de Ordenación, no permitiéndose por tanto parcelación alguna.

Se permiten operaciones de subdivisión horizontal del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

3º.- Condiciones de ocupación de parcela

Retranqueos.-

Deberá retranquearse un mínimo de 8 m a las alineaciones Sur y Oeste. Respecto a los linderos Norte y Este la separación mínima será la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 4 m.

Porcentaje máximo de ocupación.-

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 50%.

---

### Cerramientos.-

No se considera obligatorio realizar el cierre de la parcela.

En el caso de efectuarse el cierre, éste podrá disponer hasta un máximo de 0.70 m de zócalo máximo y el resto hasta la altura máxima de 2.40 m con cierre transparente o seto vegetal.

### 4º.- Condiciones de la edificación

#### Dimensiones de la edificación.-

No se establecen dimensiones máximas ni mínimas, siempre y cuando se cumplieren, el resto de los parámetros urbanísticos.

#### Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en el 1.40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### Alturas máximas y mínimas.-

La altura máxima de la edificación se establece en 15 m.

#### Número de plantas.-

No se fija el número de plantas sobre rasante siempre y cuando se desarrollen dentro de la altura máxima permitida y cumplan con el parámetro de altura libres mínimas.

---

El número máximo de plantas bajo rasante será el de dos, cuyo aprovechamiento se computará a tenor de los usos proyectados y siguiendo lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

Superficie máxima de los espacios subdivididos.-

Quedará regulada por el cumplimiento de los parámetros de separaciones a linderos, índice de ocupación y condiciones de espacio libre mancomunado.

Superficie mínima de los espacios subdivididos.-

La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 500 m<sup>2</sup> en planta baja, debiendo contar con un frente mínimo edificado de 15 m. a viario público o privado.

Número máximo de subdivisiones.-

Se permite un máximo de 5 subdivisiones del espacio edificado.

5º.- Otras condiciones de la edificación

Alturas libres mínimas.-

La altura libre mínima de la planta bajas será de 3.50 m mientras que para las plantas de pisos se fija en 2.70 m.

Cuerpos volados.-

Se permiten cuerpos volados en las edificaciones hasta una profundidad de 1.50 m. Computarán como aprovechamiento a tenor de lo que se establece, según su tipología, por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

---

Se permiten marquesinas de hasta 3 m de profundidad siempre que se respeten los retranqueos establecidos en el presente artículo.

**6°.- Condiciones estéticas y de composición**

La ordenación volumétrica y la arquitectura de las edificaciones mantendrán un importante y elevado tratamiento estético y compositivo, a tenor de su ubicación en el Sector y de tratarse de una parcela representativa.

**7°.- Aparcamiento**

Se cumplirá con lo normado por el Texto Refundido del Plan General en cuanto a dotaciones y usos. El número de plazas obligatorias no computarán como aprovechamiento.

**8°.- Condiciones del espacio libre mancomunado**

En caso de subdivisión del espacio edificado, el espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivo.

Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

---

ARTº. 83.- SERVICIO DE VEHÍCULO Y ACTIVIDAD LOGÍSTICA Y DE ALMACENAJE (OR.CT.AA. tipo 3º) : PARCELA 1.4

1º.- Regulación de usos

Son usos característicos los definidos para el Servicio al Vehículo y para la Actividad Logística y de Almacenaje en el artículo 78.

Se garantizará el uso de servicios al vehículo en al menos 2 pabellones de 229,5 m<sup>2</sup> cada uno, poseyendo al menos uno de ellos una entreplanta de al menos 60 m<sup>2</sup>.

Se consideran usos compatibles los comerciales y oficinas ligadas al uso principal.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

2º.- Condiciones de parcela

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>s y dispondrá de un frente mínimo a viario privado de 75 m.

3º.- Condiciones de ocupación de parcela

Retranqueos.-

Deberá retranquearse un mínimo de 2.5 m respecto a la alineación con viario privado. En el resto de los linderos no se exige retranqueo mínimo alguno.

Porcentaje máximo de ocupación.-

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela se fija en el 90%.

---

### Cerramientos.-

No se exige la realización del cerramiento de la parcela. En el caso de efectuarse, deberá estar integrado por un zócalo opaco máximo de 0.70 m y hasta la altura de 2.20 m con cierre transparente tipo metálico o seto vegetal.

### 4º.- Condiciones de la edificación

#### Dimensiones de la edificación.-

No se establecen dimensiones máximas ni mínimas siempre y cuando se cumplieren el resto de los parámetros urbanísticos.

#### Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de la parcela así calificada, se fija en 1.35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

#### Alturas máximas y mínimas.-

La altura máxima será de 10 m a cornisa. No se fija altura mínima siempre que se cumpla el parámetro de altura mínima.

#### Número de plantas.-

El número máximo de plantas sobre rasante será el de dos.

Se permite la realización de una planta bajo rasante cuyos aprovechamientos se computarán a tenor de los usos que se re proyecten, siguiendo lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General.

---

5°.- Otras condiciones de la edificación

Alturas libres.-

La altura libre mínima se fija en 2.70 m debiéndose ampliar hasta 4 m en naves o talleres.

Cuerpos volados.-

Los vuelos serán libres siempre y cuando se respeten los retranqueos anteriormente establecidos.

Se permiten las marquesinas con vuelo máximo de 3 m debiendo respetar una altura libre mínima de 4 m sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal en su caso.

6°.- Condiciones estéticas y de composición

No se establecen condiciones estéticas y compositivas específicas, salvo las derivadas de una armonía con el resto de las edificaciones previstas en el área.