



INDICE

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA LOGÍSTICA (ZL)	16
Artículo 1. Regulación de usos (ZL)	16
Artículo 2. Condiciones de parcela (ZL)	16
Artículo 3. Condiciones de ocupación de parcela (ZL)	16
Artículo 4. Condiciones de la edificación (ZL)	17
Artículo 5. Otras condiciones de la edificación (ZL)	17
Artículo 6. Aparcamientos (ZL)	18
2. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA DE CARGA FRACCIONADA (ZCF)	18
Artículo 7. Regulación de usos (ZCF)	18
Artículo 8. Condiciones de parcela (ZCF)	19
Artículo 9. Condiciones de ocupación de parcela (ZCF)	19
Artículo 10. Condiciones de la edificación (ZCF)	19
Artículo 11. Otras condiciones de la edificación (ZCF)	20
Artículo 12. Aparcamientos (ZCF)	20
3. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA DE NAVES MODULARES (ZNM)	21
Artículo 13. Regulación de usos (ZNM)	21
Artículo 14. Condiciones de parcela (ZNM)	21
Artículo 15. Condiciones de ocupación de parcela (ZNM)	21
Artículo 16. Condiciones de la edificación (ZNM)	22
Artículo 17. Otras condiciones de la edificación (ZNM)	22
Artículo 18. Aparcamientos (ZNM)	22
4. ORDENANZA ESPECÍFICA DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA (IP)	23
Artículo 19. Zonas 5, 6, 7 y 8 (IP.5, IP.6, IP.7 e IP.8)	23
5. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA PRIVADA (VPP, VPS Y VPI)	23
Artículo 20. Red viaria privada (VPP, VPS Y VPI)	23

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA LOGÍSTICA (ZL)

La Zona Logística se define como aquella ocupada con pabellones agrupados o aislados, para la ubicación de empresas de logística integral, almacenamiento y distribución, mayoristas, transitarios...

Art. 1. Regulación de usos (ZL)

- Uso característico

El uso característico es el de almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc. y las actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, acabados, mezcla, etc.

- Usos compatibles

- Oficina de explotación de las empresas.
- Actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado, etc.
- Aparcamiento de vehículos pesados.
- Taller de vehículos ligados a la actividad principal

- Usos prohibidos

Los no contemplados anteriormente.

Art. 2. Condiciones de parcela (ZL)

- Parcela mínima

La parcela mínima se establece en 2.500 m²s con un frente mínimo de 50 m a viario privado y un fondo mínimo de 50 m.

Art. 3. Condiciones de ocupación de parcela (ZL)

- Retranqueos mínimos de la edificación

- Respecto a viario privado: 6 m. En los tramos de alineaciones en las que se localizan los centros de transformación se mantendrá un retranqueo de 3 m. mínimo de la edificación respecto al centro de transformación
- Respecto a viario público (Calle Lermendabide, Calle Zuazobidea): 8 m.
- Respecto a resto de linderos: 4,5 m.
- La edificación se podrá adosar a la de las parcelas colindantes.

- Ocupación máxima de la edificación

Se regulará mediante los retranqueos exigidos a viario privado, viario público y a resto de linderos, estableciéndose como máxima una ocupación del 65 % en parcelas con una superficie superior a 10.000 m² y del 75 % en parcelas con una superficie inferior a 10.000 m².

No se contabilizará como ocupación de la edificación:

- las superficies **abiertas** bajo vuelos o marquesinas

- Cerramientos

- Respecto a los espacios de dominio y uso público (red viaria, zonas verdes, espacios libres, parcelas dotacionales públicas...): el cerramiento será obligatorio y uniforme, y se realizará a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima.
- Respecto a los espacios privados (red viaria, zonas verdes, espacios libres, parcelas dotacionales privadas...): el cerramiento no será obligatorio. En caso de realizarse se cumplirán las mismas condiciones que las enunciadas en el párrafo anterior, siendo uniforme para cada Zona definida.

Art. 4. Condiciones de la edificación (ZL)

- Tipología edificatoria

Responde a una tipología en edificación agrupada en macla (en 2, 3 o 4 parcelas) o edificación aislada.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de cada parcela así calificada, se fija en 1,137 m²c/m².

La superficie de los pabellones de almacenaje, se computará una sola vez hasta los 15 m. de altura de cornisa, incrementándose un 5% más por cada 0,50 m o fracción de la superficie afectada que sobrepase dicha altura. Ello se hará siempre que no existan forjados intermedios que definan pisos diferenciados.

- Alturas máximas

La altura máxima de la edificación será de 15 m. a cornisa.

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 hasta un 50 % siempre y cuando los retranqueos obligatorios se incrementen en el doble de la altura que sobrepase los 15 m con respecto a las alineaciones de la parcela y en la altura que sobrepase los 15 m respecto al fondo y linderos.

Se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecida por la Ley 21 de julio de 1960-BOE 23 de julio- y Decreto 584/1972 de 24 de febrero.

- Número de plantas

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 plantas.

Art. 5. Otras condiciones de la edificación (ZL)

- Alturas libres mínimas

La altura libre mínima será de 4,00 m. en naves de almacén y de 2,60 m. para el resto de usos.

- Cuerpos volados

En las fachadas a viario público o privado, los vuelos tendrán una dimensión máxima (a partir de la línea de retranqueo de la edificación) de 1,50 m. cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados y de 3 m. en el caso de marquesinas. En todo caso, tendrán una altura libre mínima de 4 m.

En el resto de fachadas no se permitirán vuelos a partir de la línea de retranqueo de la edificación.

- Condiciones estéticas y de composición

El diseño estético y solución arquitectónica se cuidará de manera que realmente responda a unas construcciones de calidad tanto por los materiales utilizados como por el propio tratamiento edificatorio.

En la ordenación de las edificaciones se guardará mucho cuidado en el establecimiento de alineaciones claras para uniformizar los frentes de las manzanas.

Art. 6. Aparcamientos (ZL)

En el interior de cada parcela se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² útil o fracción de uso productivo y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² útil o fracción de uso de oficinas. A este número se restará la parte proporcional de aparcamientos localizados en el exterior de la parcela, en los viales privados y públicos (416 plazas).

$$\text{Plazas en exterior de parcela} = \text{Superf parcela} \times \text{Plazas} / \text{Superf total ind}$$

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, y sus normas técnicas de desarrollo.

2. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA DE CARGA FRACCIONADA (ZCF)

La Zona de Carga Fraccionada se define como aquella ocupada con pabellón único o subdividido en módulos adosados ocupando parcelas distintas (ZCF.1 o ZCF.2), con bandas de atraque en una o dos fachadas.

Art. 7. Regulación de usos (ZCF)

- Uso característico

El uso característico es el de almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc. y las actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, acabados, mezcla, etc.

- Usos compatibles

- Oficina de explotación de las empresas.
- Actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado, etc.
- Aparcamiento de vehículos pesados.

- Usos prohibidos

Los no contemplados anteriormente.

Art. 8. Condiciones de parcela (ZCF)

- Parcela mínima

La parcela mínima se establece en 1.500 m²s con un frente mínimo de 20 m a viario privado. Se permite la subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

Se permite la ubicación en los testeros de aparcamientos mancomunados.

Art. 9. Condiciones de ocupación de parcela (ZCF)

- Retranqueos mínimos de la edificación

- Respecto a viario privado: 6 m.
- Respecto a viario público (Calle Lemandabide, Calle Zuazobidea): 8 m.
- Respecto a resto de linderos: 4,5 m.
- La edificación se podrá adosar a la de las parcelas colindantes, formando una unidad compositiva unitaria en hilera con uno o dos frentes.

- Ocupación máxima de la edificación

Se regulará mediante los retranqueos exigidos a viario privado, viario público y a resto de linderos, estableciéndose como máxima una ocupación del 65 % en parcelas con una superficie superior a 10.000 m² y del 75 % en parcelas con una superficie inferior a 10.000 m².

No se contabilizará como ocupación de la edificación:

- las superficies abiertas bajo marquesinas

- Cerramientos

- Respecto a los espacios de dominio y uso público (red viaria, zonas verdes, espacios libres, parcelas dotacionales públicas...): el cerramiento será obligatorio y uniforme, y se realizará a modo de zócalo macizo de 0,70 m. como máximo y cierre transparente tipo verja o seto vegetal hasta alcanzar los 2,20 m. de altura máxima.
- Respecto a los espacios privados (red viaria, zonas verdes, espacios libres, parcelas dotacionales privadas...): el cerramiento no será obligatorio. En caso de realizarse se cumplirán las mismas condiciones que las enunciadas en el párrafo anterior, siendo uniforme para cada Zona definida
- Se prohíben expresamente los cerramientos entre parcelas contiguas.

Art. 10. Condiciones de la edificación (ZCF)

- Tipología edificatoria

Responde a una tipología en edificación única o subdividida en módulos adosados con uno o dos frentes.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de cada parcela así calificada, se fija en 1,137 m²c/m².

- Alturas máximas

La altura máxima de la edificación será de 15 m. a cornisa.

- Número de plantas

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 plantas.

- Condiciones específicas para el caso de subdivisión del espacio edificado

La operación de subdivisión del espacio edificado se realizará sobre la totalidad de la parcela constituida, debiendo esta cumplir con los condicionantes establecidos.

La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 400 m²c, en planta baja.

El espacio libre de la 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.

Para el resto de parámetros y especificaciones se estará a lo contemplado en la Ordenanza de la Zona de Carga Fraccionada.

Art. 11. Otras condiciones de la edificación (ZCF)

- Alturas libres mínimas

La altura libre mínima será de 4,00 m. en naves de almacén y de 2,60 m. para el resto de usos.

- Cuerpos volados

En las fachadas a viario público o privado, los vuelos tendrán una dimensión máxima (a partir de la línea de retranqueo de la edificación) de 1,50 m. cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados y de 3 m. en el caso de marquesinas. En todo caso, tendrán una altura libre mínima de 4 m.

En el resto de fachadas no se permitirán vuelos a partir de la línea de retranqueo de la edificación.

- Condiciones estéticas y de composición

El diseño estético y solución arquitectónica se cuidará de manera que realmente responda a unas construcciones de calidad tanto por los materiales utilizados como por el propio tratamiento edificatorio.

En la ordenación de las edificaciones se guardará mucho cuidado en el establecimiento de alineaciones claras para uniformizar los frentes de las manzanas.

Art. 12. Aparcamientos (ZCF)

En el conjunto de la zona se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² útil o fracción de uso productivo y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² útil o fracción de uso de oficinas. A este número se restará la parte proporcional de aparcamientos localizados en el exterior de la parcela, en los viales privados y públicos (416 plazas).

$$\text{Plazas en exterior de parcela} = \text{Superf parcela} \times \text{Plazas} / \text{Superf total ind}$$

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, y sus normas técnicas de desarrollo.

3. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA DE NAVES MODULARES (ZNM)

La Zona de Naves Modulares se define como aquella ocupada con edificación adosada en hilera ocupando parcelas distintas (ZNM), con un único frente.

Art. 13. Regulación de usos (ZNM)

- Uso característico

El uso característico es el de almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc. y las actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, acabados, mezcla, etc. así como el de reparación de vehículos, el almacenamiento y venta de repuestos y materiales ligados a éstos.

- Usos compatibles

- Oficina de explotación de las empresas.
- Actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado, etc.
- Aparcamiento de vehículos pesados.

- Usos prohibidos

Los no contemplados anteriormente.

Art. 14. Condiciones de parcela (ZNM)

- Parcela mínima

La parcela mínima se establece en 1.500 m²s con un frente mínimo de 25 m a viario privado.

Art. 15. Condiciones de ocupación de parcela (ZNM)

- Retranqueos mínimos de la edificación

- Respecto a viario privado: 6 m.
- Respecto a viario público (Calle Lermendabide, Calle Zuazobidea): 8 m.
- Respecto a resto de linderos: 4,5 m.
- La edificación se podrá adosar a la de las parcelas colindantes que pertenezcan a la misma zona (ZNM).

- Ocupación máxima de la edificación

Se regulará mediante los retranqueos exigidos a viario privado, viario público y a resto de linderos, estableciéndose como máxima una ocupación del 65 % en parcelas con una superficie superior a 10.000 m² y del 75 % en parcelas con una superficie inferior a 10.000 m².

No se contabilizará como ocupación de la edificación:

- las superficies abiertas bajo marquesinas

- Cerramientos

- Respecto a los espacios privados (red viaria, zonas verdes, espacios libres, parcelas dotacionales privadas...): el cerramiento no será obligatorio. En caso de realizarse se cumplirán las mismas condiciones que las enunciadas en el párrafo anterior, siendo uniforme para cada Zona definida

Art. 16. Condiciones de la edificación (ZNM)

- Tipología edificatoria

Responde a una tipología en edificación adosada en hilera con único frente.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de cada parcela así calificada, se fija en 1,137 m²c/m².

- Alturas máximas

La altura máxima de la edificación será de 15 m. a cornisa.

- Número de plantas

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 plantas.

Art. 17. Otras condiciones de la edificación (ZNM)

- Alturas libres mínimas

La altura libre mínima será de 4,00 m. en naves de almacén y de 2,60 m. para el resto de usos.

- Cuerpos volados

En las fachadas a viario público o privado, los vuelos tendrán una dimensión máxima (a partir de la línea de retranqueo de la edificación) de 1,50 m. cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados y de 3 m. en el caso de marquesinas. En todo caso, tendrán una altura libre mínima de 4 m.

En el resto de fachadas no se permitirán vuelos a partir de la línea de retranqueo de la edificación.

- Condiciones estéticas y de composición

El diseño estético y solución arquitectónica se cuidará de manera que realmente responda a unas construcciones de calidad tanto por los materiales utilizados como por el propio tratamiento edificatorio.

En la ordenación de las edificaciones se guardará mucho cuidado en el establecimiento de alineaciones claras para uniformizar los frentes de las manzanas.

Art. 18. Aparcamientos (ZNM)

En el conjunto de la zona se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m² útil o fracción de uso productivo y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² útil o fracción de uso de oficinas. A este número se restará la parte proporcional de aparcamientos localizados en el exterior de la parcela, en los viales privados y públicos (416 plazas).

$$\text{Plazas en exterior de parcela} = \text{Superf parcela} \times \text{Plazas} / \text{Superf total ind}$$

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad, y sus normas técnicas de desarrollo.

4. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA (IP)

Art. 19. Zonas 5, 6, 7 y 8 (IP.5, IP.6, IP.7 e IP.8)

Zonas reservadas para la localización de los Centros de Transformación de uso común a todo el ámbito.

Las casetas que albergan dichas instalaciones se localizarán alineadas con el vial privado y mantendrán una servidumbre perimetral de 1 m. para acceso y mantenimiento.

Las dimensiones de estas zonas son de 9,24 m. de longitud por 3,62 de fondo.

5. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA PRIVADA

Art. 20. Red viaria privada (VPP, VPS y VPI)

Usos permitidos:

- las instalaciones públicas de alumbrado, señalética, semaforización y marquesinas ligadas al transporte público,
- las infraestructuras básicas que discurran en subterráneo por la zona,
- arbolado,
- mobiliario urbano...

La única edificación permitida será la correspondiente a los puestos de vigilancia.

Vitoria-Gasteiz, abril 2004

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón



Arquitecta urbanista
COAVN nº 2.294