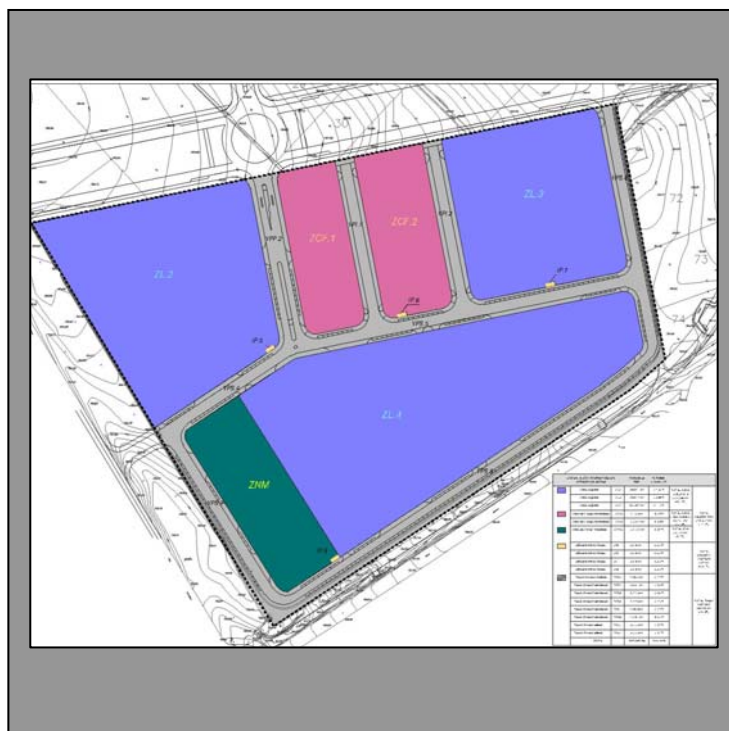
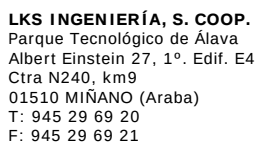




2ª MODIFICACIÓN DEL “ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA PR-2 ZONA SUR DEL SECTOR 20 AMPLIACIÓN ESTE DE JUNDIZ”

referente a la zona ZL

en **VITORIA-GASTEIZ**

Promotor
LONTANA SA

Fecha
Mayo de 2017

Referencia
17401224.9

INDICE

Documento a. memoria 2-7

1. objeto	3
2. iniciativa	4
3. justificación de la modificación propuesta	5
4. descripción de la solución adoptada	6
5. documentos del estudio de detalle que se modifican	7

Documento b. normativa vigente 8-12

Documento c. normativa modificada 13-18

documento a. memoria

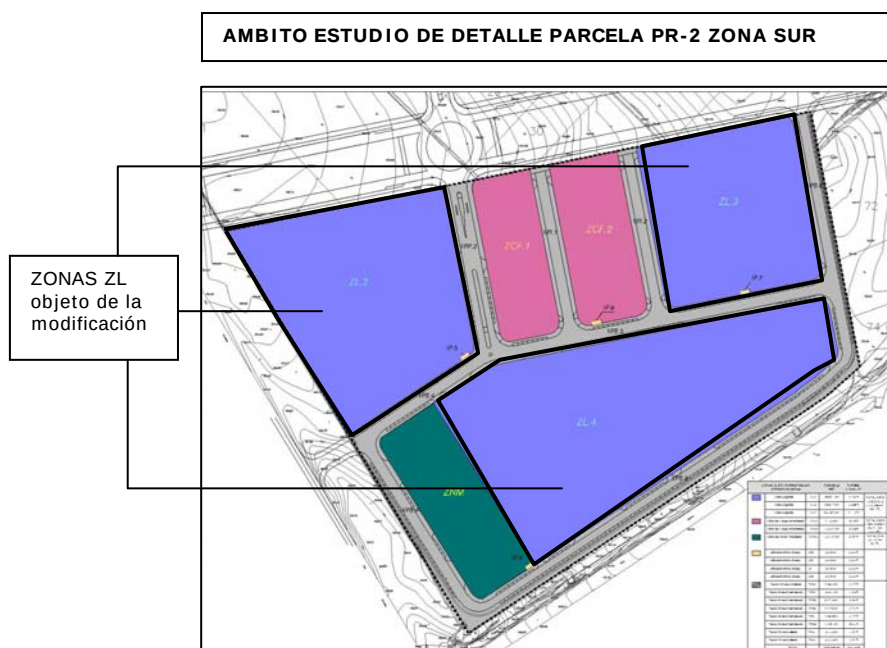
1. OBJETO

La 2ª fase del Centro de Transporte de Vitoria S.A. se localiza en la ampliación Este del Polígono Industrial de Jándiz y urbanísticamente queda regulado en los denominados “Estudio de Detalle de la parcela PR-1 (ZONA NORTE)” y “Estudio de Detalle de la parcela PR-2 (ZONA SUR)”. Ambos Estudios de Detalle pormenorizan e incluso regulan el ámbito del “Plan Parcial del Sector 20 Ampliación Este de Jándiz”.

La empresa ALUSTOCK SA desarrolla su actividad en la parcela 14.9 de la Zona Sur de la Ampliación de CTV y pretende ampliar sus instalaciones ocupando la parcela colindante 14.11 del mismo ámbito, ambas parcelas localizadas en la zona ZL.4.

El objeto de la presente “Modificación del Estudio de Detalle de la Zona Sur PR-2 referente a la zona ZL” es permitir la ampliación de la instalación actual con edificación adosada prolongada sobre la parcela colindante, incrementando su ocupación del 75% al 80 %, eliminando retranqueos y justificando el cumplimiento de la normativa vigente.

Para ello se propone la modificación de la normativa reguladora, de forma genérica, permitiéndose dicha acción en las manzanas ZL (Zona Logística) reguladas por el Estudio de Detalle de la Parcela PR-2 (Zona Sur).



Por lo tanto **el objeto** de la redacción de la “2ª Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 (ZONA SUR) del Sector 20 Ampliación Este de Jándiz referente a la zona ZL (Zona Logística)” es permitir la ampliación de las edificaciones existentes, incrementando su ocupación máxima, y/o con edificación adosada prolongada sobre parcela colindante, eliminando retranqueos.

Documento que se modifica

El Estudio de Detalle de la parcela PR-2 (ZONA SUR) del Sector 20 Ampliación Este de Jándiz fue aprobado definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 30 de julio de 2004 y publicada su normativa en BOTHA nº 135 de 22 de noviembre de 2004.

Posteriormente se tramitó una 1ª Modificación de Estudio de Detalle de la parcela PR-2 (ZONA SUR) del Sector 20 Ampliación Este de Jándiz referente a la zona ZL.2, aprobada definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 31 de octubre de 2008 y publicada su normativa en BOTHA nº 135 de 24 de noviembre de 2008.

2. INICIATIVA

La iniciativa para la redacción de la presente “Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 (ZONA SUR) del Sector 20 Ampliación Este de Jándiz referente a la ocupación”, corre a cargo de la empresa LONTANA SA.

LONTANA S.A.

Bizkargi Kalea, 6,
48195 Larrabetzu, Bizkaia.
Felipe Villaño Camara, Consejero Delegado
94 412 33 99

El equipo redactor de la “2ª Modificación del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 (ZONA SUR) del sector 20 Ampliación Este de Jándiz referente a la Zona ZL.2”, es **LKS Ingeniería S.Coop.** personalizado en la arquitecta **Marta Díaz de Cerio Gastón**, colegiada nº 2.294 de la Delegación de Alava del COAVN.

Marta Díaz de Cerio Gastón.

LKS Ingeniería S.Coop.
Parque Tecnológico de Alava
Edificio E-4 1º
01510 Miñano
945 296 920

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La empresa ALUSTOCK SA, localizada en la Zona Logística de la Zona Sur de la Ampliación de CTV, ha detectado cierto desajuste normativo, en caso de ampliar sus instalaciones actuales en parcela colindante.

Tras valorar su situación, considera oportuno promover la Modificación de la Normativa del Estudio de Detalle, en la zona ZL (Zona Logística), y dar así solución a un problema de fácil réplica en la zona.

La ocupación máxima de la parcela actualmente ocupada por una empresa se podrá incrementar del 75% al 80% o del 65% al 75% de forma justificada, si pretende ampliar la edificación existente y podrá ocupar el retranqueo que existía con parcela colindante.

Todo ello sin incrementar los parámetros propios de la ordenación estructural, como es la edificabilidad. Esta Modificación sólo afecta a parámetros de ordenación pormenorizada.

En el artículo 6.11.04 de la Ordenanza OR11 "Edificación industrial aislada" del PGOU se especifica que los porcentajes máximos de ocupación podrán llegar al 80% en parcelas de tipo 1º (menores de 10.000 m²) y al 75% en parcelas de tipo 2º (mayores de 10.000 m²) cuando se traten de ampliaciones de los procesos productivos que efectivamente se realicen en la nave existente y esta actividad será ejercida por el mismo titular.

Esta ordenanza es de aplicación en el ámbito, según lo estipulado en el Artículo 33 del Plan Parcial, en el que se indica que "para el resto de las determinaciones de las ordenanzas de edificación y uso será de aplicación la Ordenanza OR-11, a excepción de los cerramientos de la parcela" y se traslada a la propia Normativa del Estudio de Detalle de la Zona Sur para su aplicación en la zona logística ZL.

En este sentido se aplica el criterio de homogeneización de ordenanza industrial que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz desea establecer en el conjunto de las áreas industriales del municipio, entendiendo que la ordenanza OR11 sea la referente de forma general.

Esta propuesta queda supeditada al visto bueno del Centro Intermodal de Transporte y Logística de Vitoria-Gasteiz CTVi, ya que afecta al conjunto de parcelas de la zona ZL.

Queda así justificada la procedencia de la redacción de la Modificación del Estudio de Detalle y su contenido, en cumplimiento de la Normativa y legislación vigente.

4. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El Estudio de Detalle de la Zona Sur y su 1ª Modificación, en su Documento B. Ordenanzas Regulatoras, define una Ordenanza específica para cada Zona definida:

- Zona Logística (ZL)
- Zona de Carga Fraccionada (ZCF)
- Zona de Naves Modulares (ZNM)
- Infraestructura Privada (IP)
- Red Viaria Privada (VPP, VPS y VPI)

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

Para posibilitar en la zona ZL la ampliación de las empresas existentes hasta ocupar el 80% y poder eliminar retranqueos en parcelas colindantes, se propone modificar el Estudio de Detalle (1ª Modificación) en su parte normativa, únicamente en el siguiente punto:

- Artículo 3. Condiciones de ocupación de parcela (ZL). Se añaden condiciones específicas de ocupación de parcela, para el caso de ampliación de empresa existente. Así, en el punto "Ocupación máxima de la edificación" se agrega:

"Dichos porcentajes de ocupación podrán llegar al 80% en parcelas con una superficie inferior a 10.000 m² y al 75% en parcelas con una superficie superior a 10.000 m², cuando se traten de ampliaciones de los procesos productivos que se realicen en la nave existente y esta actividad sea ejercida por el mismo titular.

El incremento de ocupación permite, fundamentalmente, prolongar la edificación en parcela colindante, eliminando retranqueos".

5. DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE MODIFICAN

La "1ª Modificación del Estudio de Detalle de la parcela PR-2 Zona Sur del Sector 20 Ampliación Este de Jundiz referente a la zona ZL.2", se aprobó definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 31 de octubre de 2008 y se publicó su normativa en BOTA n° 135 de 24 de noviembre de 2008.

Dado que la 1ª Modificación del Estudio de Detalle es la vigente a fecha de hoy con normativa publicada, la modificación propuesta afectaría al Documento C de la 1ª Modificación del Estudio de Detalle "Normativa Modificada".

En el documento C de la presente Modificación (2ª) del Estudio de Detalle "Normativa modificada", se señala en azul las modificaciones introducidas.

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de mayo de 2017

Fdo. **Marta Díaz de Cerio Gastón**
arquitecta urbanista
COAVN n° 2.294



documento b. normativa vigente

1ª MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA PR-2 ZONA SUR
DEL SECTOR 20 AMPLIACIÓN ESTE DE JÚNDIZ
REFERENTE A LA ZONA ZL.2

INDICE
REGULADORAS

DOCUMENTO B. ORDENANZAS

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA LOGÍSTICA (ZL)

- Artículo 1. Regulación de usos (ZL)
- Artículo 2. Condiciones de parcela (ZL)
- Artículo 3. Condiciones de ocupación de parcela (ZL)
- Artículo 4. Condiciones de la edificación (ZL)
- Artículo 5. Otras condiciones de la edificación (ZL)
- Artículo 6. Aparcamientos (ZL)

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

- Artículo 7. Regulación de usos (ZCF)
- Artículo 8. Condiciones de parcela (ZCF)
- Artículo 9. Condiciones de ocupación de parcela (ZCF)
- Artículo 10. Condiciones de la edificación (ZCF)
- Artículo 11. Otras condiciones de la edificación (ZCF)
- Artículo 12. Aparcamientos (ZCF)

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

- Artículo 13. Regulación de usos (ZNM)
- Artículo 14. Condiciones de parcela (ZNM)
- Artículo 15. Condiciones de ocupación de parcela (ZNM)
- Artículo 16. Condiciones de la edificación (ZNM)
- Artículo 17. Otras condiciones de la edificación (ZNM)
- Artículo 18. Aparcamientos (ZNM)

4. ORDENANZA ESPECÍFICA DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA (IP)

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

5. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA PRIVADA (VPP, VPS Y VPI)

- Artículo 20. Red viaria privada (VPP, VPS Y VPI)

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA LOGÍSTICA (ZL)

La Zona Logística se define, en general, como aquella ocupada con pabellones agrupados o aislados, para la ubicación de empresas de logística integral, almacenamiento y distribución, mayoristas, transitarios... En la Zona Logística ZL.2, el mismo uso se podrá localizar en pabellones subdivididos en módulos menores adosados.

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, en general, a una tipología en edificación agrupada en macla (en 2, 3 o 4 parcelas) o edificación aislada. En la zona ZL.2 se permite la subdivisión del espacio edificado según condiciones específicas reguladas en este mismo artículo.

- 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.

- Condiciones específicas para el caso de subdivisión del espacio edificado (ZL.2)

De aplicación en la Zona Logística 2 (ZL.2).

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 1.000 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.

En caso de que se definan viarios en el interior de las parcelas deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

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

Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

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.

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

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).

Plazas en exterior de parcela = Superf parcela x Plazas / 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.

documento c. normativa modificada

INDICE

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA LOGÍSTICA (ZL)

- Artículo 1. Regulación de usos (ZL)
- Artículo 2. Condiciones de parcela (ZL)
- Artículo 3. Condiciones de ocupación de parcela (ZL)
- Artículo 4. Condiciones de la edificación (ZL)
- Artículo 5. Otras condiciones de la edificación (ZL)
- Artículo 6. Aparcamientos (ZL)

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

- Artículo 7. Regulación de usos (ZCF)
- Artículo 8. Condiciones de parcela (ZCF)
- Artículo 9. Condiciones de ocupación de parcela (ZCF)
- Artículo 10. Condiciones de la edificación (ZCF)
- Artículo 11. Otras condiciones de la edificación (ZCF)
- Artículo 12. Aparcamientos (ZCF)

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

- Artículo 13. Regulación de usos (ZNM)
- Artículo 14. Condiciones de parcela (ZNM)
- Artículo 15. Condiciones de ocupación de parcela (ZNM)
- Artículo 16. Condiciones de la edificación (ZNM)
- Artículo 17. Otras condiciones de la edificación (ZNM)
- Artículo 18. Aparcamientos (ZNM)

4. ORDENANZA ESPECÍFICA DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA (IP)

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

5. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA PRIVADA (VPP, VPS Y VPI)

- Artículo 20. Red viaria privada (VPP, VPS Y VPI)

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA LOGÍSTICA (ZL)

La Zona Logística se define, en general, como aquella ocupada con pabellones agrupados o aislados, para la ubicación de empresas de logística integral, almacenamiento y distribución, mayoristas, transitarios... En la Zona Logística ZL.2, el mismo uso se podrá localizar en pabellones subdivididos en módulos menores adosados.

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.

Dichos porcentajes de ocupación podrán llegar al 80% en parcelas con una superficie inferior a 10.000 m² y al 75% en parcelas con una superficie superior a 10.000 m², cuando se traten de ampliaciones de los procesos productivos que se realicen en la nave existente y esta actividad sea ejercida por el mismo titular.

El incremento de ocupación permite, fundamentalmente, prolongar la edificación en parcela colindante, eliminando retranqueos.

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, en general, a una tipología en edificación agrupada en macla (en 2, 3 o 4 parcelas) o edificación aislada. En la zona ZL.2 se permite la subdivisión del espacio edificado según condiciones específicas reguladas en este mismo artículo.

- 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.

- Condiciones específicas para el caso de subdivisión del espacio edificado (ZL.2)

De aplicación en la Zona Logística 2 (ZL.2).

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 1.000 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.

En caso de que se definan viarios en el interior de las parcelas deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

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

Las anchuras libres de los viarios antes indicadas no podrán quedar afectadas por la localización en las mismas de plazas de aparcamiento.

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.

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

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).

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

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.

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de mayo de 2017

Fdo. **Marta Díaz de Cerio Gastón**
arquitecta urbanista
COAVN nº 2.294

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MARTA', is written over a horizontal line.