



INDICE

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA INTERMODAL (ZI)	16
Artículo 1. Regulación de usos (ZI)	16
Artículo 2. Condiciones de parcela (ZI)	16
Artículo 3. Condiciones de ocupación de parcela (ZI)	16
Artículo 4. Condiciones de la edificación (ZI)	17
Artículo 5. Otras condiciones de la edificación (ZI)	18
Artículo 6. Aparcamientos (ZI)	18
2. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA LOGÍSTICA (ZL)	19
Artículo 7. Regulación de usos (ZL)	19
Artículo 8. Condiciones de parcela (ZL)	19
Artículo 9. Condiciones de ocupación de parcela (ZL)	19
Artículo 10. Condiciones de la edificación (ZL)	20
Artículo 11. Otras condiciones de la edificación (ZL)	20
Artículo 12. Aparcamientos (ZL)	21
3. ORDENANZA ESPECÍFICA DE TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO (TEP)	21
Artículo 13. Zona TEP	21
4. ORDENANZA ESPECÍFICA DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA (IP)	21
Artículo 14. Zona 1 (IP.1)	21
Artículo 15. Zonas 2, 3 y 4 (IP.2, IP.3 e IP.4)	22
5. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA PRIVADA (VPP Y VPS)	22
Artículo 16. Red viaria privada (VPP Y VPS)	22

1. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA ZONA INTERMODAL (ZI)

La Zona Intermodal se define como aquella ocupada con pabellones formados por una única edificación o módulos adosados (ZI.1 o ZI.2 o ZI.3), con una banda de transferencia carretera-almacén y otra posible banda opuesta para muelles de transferencia tren-almacén.

Art. 1. Regulación de usos (ZI)

- 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 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.
- Taller de vehículos ligado a la actividad principal.
- Aparcamiento de vehículos pesados.
- Acceso y maniobra ferroviaria.

- Usos prohibidos

Los no contemplados anteriormente.

Art. 2. Condiciones de parcela (ZI)

- Parcela mínima

La parcela mínima se establece en 4.000 m²s con un frente mínimo de 20 m a viario privado.

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

- 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, siempre y cuando se cumpla con la normativa vigente de Protección contra Incendios.

- 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 afectadas por las vías ferroviarias
- 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. En el límite Norte del ámbito el cerramiento podrá ser mediante cierre transparente.
- 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 (ZI.1 ZI.2 y ZI.3)

Art. 4. Condiciones de la edificación (ZI)

- Tipología edificatoria

Responde a una tipología en edificación aislada o edificación adosada/agrupada.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de cada parcela así calificada, se fija en 1,03 m²/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 (ZI)

- 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 (ZI)

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 (204 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 LOGÍSTICA (ZL)

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

Art. 7. 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 ligado a la actividad principal.

- Usos prohibidos

Los no contemplados anteriormente.

Art. 8. 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. 9. 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 (ZL.1).

Art. 10. Condiciones de la edificación (ZL)

- Tipología edificatoria

Responde a una tipología en edificación agrupada en macla o edificación aislada.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima neta, aplicable a la superficie de cada parcela así calificada, se fija en 1,03 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. 11. 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. 12. 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 (204 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 ZONA DE TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO (TEP)

Art. 13. Zona TEP

Zona reservada para el paso de la red de ramales ferroviarios de servicio para la Zona Intermodal. No se permite edificación alguna.

Se tomarán las medidas correspondientes para procurar la protección física y seguridad de las personas en dicha zona.

4. ORDENANZA ESPECÍFICA DE INFRAESTRUCTURA PRIVADA (IP)

Esta zona queda reservada para la ubicación de ciertas infraestructuras comunes que dan servicio al ámbito.

Art. 14. Zona 1 (IP.1)

Zona reservada para la localización del depósito de agua y su caseta de bombas, infraestructura utilizada tanto por la Zona Norte como la Zona Sur. Solo se permiten aquellas instalaciones y edificaciones que estén destinadas a dicho uso.

Estas edificaciones o instalaciones mantendrán un retranqueo mínimo de 3 m. respecto a sus linderos.

Se garantizará la utilización de materiales duraderos y de fácil mantenimiento en dichas instalaciones, así como el correcto tratamiento estético, de integración en el entorno y de imagen exterior de dichos elementos.

Art. 15. Zonas 2, 3 y 4 (IP.2, IP.3 e IP.4)

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 (IP.2 e IP.3) y de 11,60 m de longitud por 4 m de fondo (IP.4).

5. ORDENANZA ESPECÍFICA DE LA RED VIARIA PRIVADA

Art. 16. Red viaria privada (VPP y VPS)

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...
- el paso de un ramal ferroviario a la zona Z.I.3.

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

Vitoria-Gasteiz, junio 2004

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón



Arquitecta urbanista
COAVN nº 2.294