

4. NORMATIVA URBANISTICA

Art.01. Ambito.

Las presentes Ordenanzas y lo regulado en la Normativa subsidiaria Municipal, afecta a la totalidad del Sector Industrial Delimitado, y complementan dentro de este los aspectos generales establecidos por la Legislación y disposiciones vigentes.

Art.02. Usos globales autorizados:

- a) Uso industrial: almacenamiento, transformación y venta.
- b) Uso agrícola relacionado con la explotación del suelo y sus recursos compatibles con el sector industrial.
- c) Uso residencial: sólo para vivienda de Guarda de la instalación, vigilante, encargado o propietario, con límite máximo de 90m² de superficie útil, nunca en parcela independiente y sobre superficie construida industrial o compatible superior a 4.000 m². La vivienda se situará en fachada principal al viad interior.
- d) Uso oficinas: ligadas al proceso productivo de Planta baja y alta.
- e) Uso comercial en planta baja, como servidor del principal e integrada en la edificación, debiendo adaptarse soluciones adecuadas para su independización visual y funcional de las actividades fabriles propiamente dichas. Se admiten áreas de exposición y venta, ligadas al proceso productivo o de almacenamiento con superficie máxima de 500 m².
- f) Uso educativo con una superficie máxima de 200 m² construidos al servicio de la propia unidad productiva o del conjunto sector industrial (cursos de reciclaje, nuevas tecnologías, etc.) integradas en parcelas de uso prioritario industrial o compatible.
- g) Equipamiento comunitario (social, comercial y deportivo) en zonas de reserva.
- h) Zona verde.
- i) Infraestructuras básicas.
- j) Aparcamientos.
- k) Vialidad Sistema Local (Rodada y Peatonal).

4.1. OR-1 NORMAS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

Art.03. Tipo de parcelas consideradas:

TIPO I: parcelas de superficie <10.000 m²

TIPO II: parcelas de superficie >=10.000 m²

Art.04. Condiciones de la parcela:

En la documentación gráfica se señalan las parcelas mínimas y edificables con la siguiente numeración:

Parcela 1 = 1.292 m² < 10.000 m² TIPO I

Parcela 2 = 1.528 m² < 10.000 m² TIPO I

Parcela 3 = 1.500 m² < 10.000 m² TIPO I

Parcela 4 = 1.500 m² < 10.000 m² TIPO I

Parcela 5 (INTEMA) = 20.000 m² > 10.000 m² TIPO II

Parcela 6 (A3) = 12.775 m² > 10.000 m² TIPO II

Parcela 7 = 1.500 m² < 10.000 m² TIPO I

Parcela 8 = 1.500 m² < 10.000 m² TIPO I

Parcela 9=.....1.760 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 10=..... 1.740 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 11=..... 1.740 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 12=..... 1.760 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 13=.....1.500 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 14=..... 1.500 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 15 (ESAIN)=... 9.248 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 16 (GOMA)=..3.500 m²<10.000 m²TIPO I
 Parcela 17 (A4)=..... 780 m²<10.000 m²TIPO I

Cualquier nueva parcelación (de las actuales o resultante de una nueva reestructuración del conjunto) debería en su caso cumplir con las siguientes condiciones:

- 1.Parcela mínima:.....1.500 m²
- 2.Frente mínimo:..... frente mínimo a viario público 20 m.

Art.05. Condiciones de ocupación de parcela:

1.Retranqueos obligatorios de la edificación (según Plano 3.P.O3):

Retranqueo a viario público VI: 7 m.

Solamente podrá reducirse este retranqueo hasta **0 m.** para los elementos en que previa justificación expresa, **requieran por exigencias de tipo técnico y funcional un acceso directo desde el exterior (Centros de Transformación, cabinas de Control y Vigilancia,...etc.).** Estos elementos en ningún caso superarán la altura máxima de 3 m.

Retranqueo a zona verde: 5m.

Retranqueo a lindero lateral y a fondo:

PARCELAS TIPO I: 3,5 m

PARCELAS TIPO II: 5m.

Retranqueo respecto de carretera comarcal Maeztu-Corres:

25 m a la arista exterior de la calzada.

Retranqueo respecto de cursos de agua:

15m. (P.T.P.S. de cursos y márgenes de ríos del País Vasco).

La zona correspondiente a los retranqueos a frente de fachada hacia zona de viales puede ajardinarse y acondicionarse para aparcamiento privado, reservando en cualquier caso **un paso mínimo de 5 m.**

2.Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

El porcentaje **máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será de 60%;** tan solo se excluyen de este porcentaje las superficies de almacenaje al aire libre, los espacios ajardinados o arbolados y los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos o estructuras ligeras (sujetas a las condiciones de retranqueo del artículo 5 anterior). Así los aparcamientos ocuparán una proporción mínima de un **10% de la superficie de la parcela,** con el objetivo de garantizar el aparcamiento del polígono industrial.

3.Cerramientos:

El cerramiento de la parcela será obligatorio en todos sus linderos hacia vialidad pública y zonas con calificación diferente, e irá situado en el lindero de la parcela, de acuerdo a la documentación gráfica del presente Plan Parcial, resolviéndose adecuadamente la contención de tierras que resulte de la urbanización de la parcela.

Retranqueos obligatorios de los cierres de parcela:

-Respecto a carreteras: **8,50m del eje de la calzada.**

-Respecto al curso de agua existente: **5m.**

En el frente de parcela serán opacos hasta una **altura 0,80 m.** continuando **hasta un máximo de 2 m. con estructuras metálicas o vegetales translúcidas.**

El cerramiento a linderos laterales o fondo con otras parcelas serán elementos metálicos translúcidos en su totalidad, de altura máxima 2 m acompañados de elementos vegetales.

No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de ceramientos con elementos que puedan causar lesiones a las personas físicas o animales.

Art.06. Condiciones de la edificación:

1. Dimensiones de la edificación

a) **Nº máximo de plantas S+B+2**

b) **Altura máxima:**

En los **pabellones y almacenes** se admitirá una altura máxima edificable hasta la cumbrera de **10 m.**

Esta altura se reducirá a 7m en la zona junto al desnivel de la ZONA A2 (según plano de secciones 3.P.O4), con la finalidad de reducir el impacto visual desde la cuenca del río.

En los casos en 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. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley de 21 de Julio de 1960 y Decreto 58411972 de 24 de Febrero.

2. Edificabilidad

La edificabilidad se establece **en 0,70 m² construidos /m² de parcela neta.**

La superficie de las naves en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados. A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el proceso productivo siempre que no afecten a más de 10 % de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a 5,00 m.

Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

3. Condiciones de separación

Los distintos edificios industriales dentro de una misma parcela se separarán como mínimo **4,5 m.** salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

4. Otras condiciones de edificación

a) **Alturas libres:**

En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una **altura libre mínima de 2,50m** y se incrementará hasta 3m en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas en dependencias de superficie útil mayor de 60m².

En naves la altura libre mínima será de **4 m.**

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 m. a una altura mínima de 4,00 m).

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

Art.07. Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas en la composición volumétrica.

Los materiales se colocarán en su color, prohibiéndose las imitaciones, en tonos sobrios-oscuros y acordes con el entorno. Se prohíben los colores puros y brillantes.

Art.08. Publicidad:

Solo se autorizarán letreros y rótulos, en cualquiera de las fachadas de la edificación, realizados con materiales duraderos.

Así mismo, podrán instalarse indicadores informativos ajustados a las dimensiones y diseño de la señalización vial.

Se prohíbe cualquier tipo de anuncio en vallas, sobre parcela o edificación.

Art.09. Condiciones higiénicas y de servicio:

Todas las construcciones, en función de los usos que contengan, irán dotadas de las instalaciones necesarias que imponga la normativa aplicable a cada caso, debiendo estar obligatoriamente conectadas a las redes de servicio Municipales.

Art.10. Subdivisiones con unidad parcelaria.

En caso de operaciones de subdivisión se exigirán los mismos retranqueos que para la parcela inicial.

Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria podrán realizarse de modo:

MODO - Subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria: en este modo se establece la posibilidad de la edificación en distintas fases de obra.

- Definición: se entiende como el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes matrices con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

- Condiciones particulares: existirá un proyecto común que potenciará el carácter unitario de lo edificado y se establecerán las alineaciones que se consideren recomendándose como obligatorias hacia vial.

* La **superficie mínima construida en Planta Baja**, de cualquier espacio resultante de la subdivisión será de **200 m²**.

* La **superficie media construida** de los espacios subdivididos será de **300 m²**.

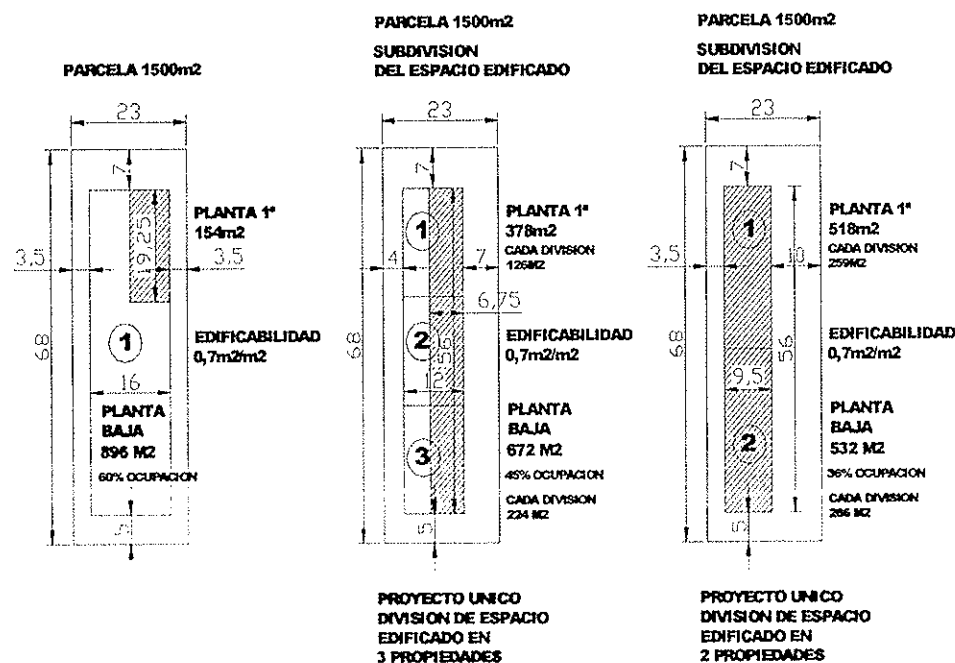
* El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, no pudiéndose realizar cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones que faciliten las operaciones de las distintas unidades productivas. Dicho espacio libre privado deberá quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

* Los viarios privados en el interior de la parcela cumplirán las siguientes anchuras mínimas:

Vial de un sentido sin puerta.	4,00 m.
Vial de un sentido y puerta en un lateral	7,00 m.

Vial de un sentido y puerta en dos laterales	10,00 m.
Vial de doble sentido sin puertas	7,00 m.
Vial de doble sentido y puerta en un lateral	10,00 m.
Vial de doble sentido y puerta en dos laterales	12,00 m.

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



A modo orientativo, y de acuerdo a la publicación "Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano" de D.Luis Felipe Manchón y D.Juan A. Santamera y editado por el Ministerio de Fomento

Vehículo tipo	Ligero de tamaño medio	Ligero de gran tamaño	Comercial ligero o microbus	Camión rígido de dos ejes	Camión rígido de tres ejes o autobús	Pesado articulado tipo A	Pesado articulado tipo B
Radio de la trayectoria interior (m)	3,4	6	8	8,5	10	6	6
Radio bordillo en una maniobra normal (m)	1,6	4,25	6,2	6,75	8	4,25	4,25
Radio bordillo en maniobra abierta (m)	0,5	2,35	4,35	4,9	6,8	2,75	2,75

Art. 11. Otras disposiciones.

El cumplimiento de lo contenido en la presente ordenanza no exime el de otras disposiciones de afección vigentes.

4.2 OR-2 NORMAS PARA PARCELAS CUYO USO NO SEA EL PRINCIPAL.

Idem que las del uso principal excepto:

Art.04 bis. Parcela mínima: 1.000m².
Frente mínimo de parcela 20ml.

Art-05 bis. Condiciones de ocupación de parcela:

1.Retranqueos obligatorios (según Plano 3.P.O3)

La zona correspondiente a los retranqueos a frente de fachada en zona de viales puede ajardinarse y acondicionarse para aparcamiento privado, reservando en cualquier caso un **paso mínimo de 5 m.**

2.Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será de **60%.**

Art.06 bis. Condiciones de la edificación:

1.Dimensiones de la edificación

a) Altura máxima: **10 m.**

2.Edificabilidad: **0,70 m² construidos / m² de parcela neta.**

3.Condiciones de separación:

Los distintos edificios dentro de una misma parcela se separarán como mínimo **4,5 m.** salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

4.Otras condiciones de edificación:

a) Alturas libres:

Se exigirá una **altura libre mínima de 2,50 m** y se incrementará hasta 3m en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas en dependencias de superficie útil mayor de 60m².

b) Cuerpos volados:

En **fachadas**, 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 m. a una altura mínima de 4,00 m.).

4.3 OR-3- NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Art.12. Afecciones:

Afecciones hidráulicas:

El sector queda afectado por el curso hidráulico de bajo nivel, o con caudal entre 1 y 10 km².

Aplicación de las **directivas de distancia** a bordes de regatas de la **Ley de Aguas** que somete a los márgenes de los ríos, lagos lagunas y embalses, a una **zona de servidumbre de cinco metros** de anchura para uso público. Esa zona no deja de ser propiedad privada, pero cualquiera puede pasar por ella con las indicadas finalidades, libremente y sin indemnizar al dueño. Además, establece la ley una **zona de policía de cien metros de anchura** en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen (arts. 5 y 88). También se marcan los retiros mínimos de **5m la urbanización y 15m la edificación.**

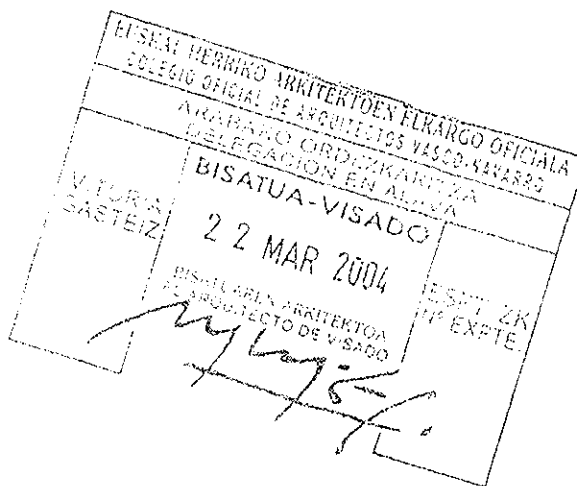
Afecciones de la Infraestructura Vial:

Aplicación de las **directivas de distancia** a bordes y enlaces de rutas viarias establecida en la Norma Foral de Carreteras del T.H de Alava (zonas de protección en las carreteras provinciales art. 37 al 44):

Línea edificatoria a distancia mínima de 25m. medida desde la arista exterior de la calzada en vial comarcal.

Afecciones de otras Infraestructuras: Centros de Transformación, Depósitos de gas....

Aplicación de la normativa específica correspondiente a cada tipo de instalación previa autorización del Departamento de Industria.



En Vitoria-Gasteiz, a 16 de enero de 2004

ANGEL GARCIA ARMENTIA

San Prudencio 8A, 3º of.2

IGNACIO IBARRONDO GARCÍA

GAUR arquitectos s.l.

telef: 945-158265

IDOIA URRALBURU SOTO

01005- VITORIA-GASTEIZ