

## **6 ORDENANZAS REGULADORAS**

### **6.1 Generalidades**

#### **6.1.1 Ambito**

Las presentes ordenanzas Reguladoras tienen por objeto la reglamentación de las edificaciones y usos de los terrenos y de las edificaciones previstas en el Sector Residencial S.A.U.R 1 ZESTAFE

#### **6.1.2 Terminología de conceptos**

La documentación del Presente Plan parcial respeta y utiliza la terminología de las NNSS de Zigoitia.

#### **6.1.3 Documentos normativos**

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas e el presente documento de Ordenanzas reguladoras, así como las contenidas en los Planos de Ordenación y en el Plan de Etapas.

Las rasantes y nivelaciones de los planos de vialidad podrán reajustarse a través de los Proyectos de urbanización, conservando los criterios de trazado definidos en ellos.

Los planos de esquemas de redes de infraestructuras urbanas tienen carácter orientativo, debiendo definirse y dimensionarse en el proyecto de urbanización correspondiente.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones de los Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras y Cuadros de Características por este orden.

La documentación escrita y gráfica de la Información urbanística no tiene valor normativo y nunca podrá justificar interpretaciones contrarias a lo determinado en la ordenación.

#### **6.1.4 Edificaciones existentes**

No existen edificaciones existentes.

#### **6.1.5 Parcela mínima**

La dimensión de parcela mínima será de 700 m<sup>2</sup>.

#### **6.1.6 Frente mínimo de parcela a viales**

El frente mínimo a vial será de 10 metros

#### **6.1.7 Cierre de parcelas**

Los cierres de parcela a viarios públicos serán de mampostería o aplacados de piedra hasta 0,8 metros, y el resto hasta 2 metros con elementos metálicos o vegetales

Los cierres de viviendas en la zona de viviendas existentes, y que en algunos casos constituyen el límite del Plan Parcial. Podrán permanecer aun no cumpliendo la altura máxima de dos metros, incluso podrán prolongarse hasta completar el frente de parcela con las mismas características que las existentes.

### 6.1.8 Ocupación de las edificaciones

La ocupación máxima de la edificación en las parcelas de vivienda unifamiliar o bifamiliar de nueva planta será la resultante de aplicar los parámetros de separación señalados en las NNSS: para esta zona:

- ❖ Separación de la edificación a linderos: 4 metros.

Si se construyen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, éstas podrán adosarse. En este caso la ocupación máxima será la resultante de aplicar el criterio anterior a la parcela resultante, salvo lo que se refiere a las separaciones a linderos entre las dos parcelas iniciales.

### 6.1.9 Superficie edificable

La superficie construida máxima sobre rasante del sector, será la resultante de aplicar el Coeficiente de techo, fijado en las NNSS, de 0,20 a la superficie total del sector, resultando:

$$0,2 \times 16.031,61 \text{ m}^2 = 3.206,32 \text{ m}^2$$

Como se pretende que todas las viviendas, independientemente de la superficie de la parcela, tengan la misma edificabilidad, la resultante es:

- ❖ Superficie edificable, sobre rasante, por parcela unifamiliar = 3.206,32 m<sup>2</sup>/11 viv.= 291,48 m<sup>2</sup>/viv., no computando la superficie de planta sótano.
- ❖ Superficie edificable, sobre rasante, por parcela bifamiliar = 582,96 m<sup>2</sup>, no computando la superficie de planta sótano

### 6.1.10 Cubiertas

Sobre la cubierta solo sobresaldrán elementos constructivos y de instalaciones necesarias, tales como chimeneas, antenas, etc.

### 6.1.11 Aparcamiento de vehículos

La dotación de plazas de aparcamiento en este plan parcial es de 2 plazas por vivienda (ubicadas en el interior de las parcelas), lo cual supone 22 plazas, más 19 plazas anejas a la red viaria de las que 1 es para minusválido. Esto supone un total de 41 plazas, más de las 32 exigidas por el artículo 10 del anexo al reglamento de Planeamiento (1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de edificación).

### 6.1.12 Otras Normas de aplicación

En los términos no especificados y para el resto de determinaciones a cumplir, serán de aplicación las contenidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Zigoitia.

## 6.2 REGIMEN DE USOS

### Usos principales y pormenorizados

Los usos principales y pormenorizados de las diferentes zonas, definidas en el presente Plan parcial, que se describen en este apartado, se corresponden (los principales), con los contenidos en las Ordenanzas de las Normas Subsidiaria de planeamiento del municipio de Zigoitia, publicadas en el BOTHA nº 105, de 14 de septiembre de 2001.

### Clases de usos

Se establecen los siguientes usos:

### USOS PRINCIPALES SEGÚN ZONIFICACION DE PLAN PARCIAL

ZONA PREVISTA S/ Plan Parcial	Uso Principal	Dominio
VIALIDAD	COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	Público
ESPACIOS LIBRES (art 4º anexo RP)	ESPACIOS AJARDINADOS	Público
EQUIPAMIENTO DOCENTE	EQUIPAMIENTO	Público
SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO	Público
RESIDENCIAL UNI-BIFAMILIAR	RESIDENCIAL	Privado

### USOS PERMITIDOS

	SITUACION		
	P. Sót	P. Baja	P. altas
Vivienda uni-bifamiliar aislada		P. Baja	P. altas
Aparcamiento de Vehículos	P. Sót	P. Baja	
Oficinas		P. Baja	P. altas
Administrativo*		P. Baja	P. altas
Sanitario y Asistencial*		P. Baja	P. altas
Educación*		P. Baja	P. altas
Deporte*	P. Sót	P. Baja	
Instalaciones e infraestructuras	P. Sót	P. Baja	
Social, Recreativo, Ocio*	P. Sót	P. Baja	P. altas

- \* Únicamente en parcelas equipamentales.

### **6.3 CONDICIONES ESPECIFICAS DE CADA ZONA**

El sector S.A.U.R 1 Zestafe se divide en las zonas señaladas en el Plano de "Zonificación" que a continuación se describen:

#### **6.3.1 ZONAS DE CESION A DOMINIO PÚBLICO**

##### **6.3.1.1 ZONA DE VIALIDAD**

###### a) Descripción

Conforman la zona, todos los espacios destinados al aparcamiento, a la circulación y resolución de acceso a los solares, tanto rodados como peatonales, que articula y malla la distribución espacial del resto de zonas y edificaciones, conectando con la vialidad existente.

###### b) Superficie

El conjunto de vialidad del sector de cesión a dominio público totaliza una superficie de 3.336,80 m<sup>2</sup>.

###### c) Parámetros urbanísticos

Edificabilidad: 0,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

###### d) Usos permitidos

No se permite ningún otro uso, salvo el de circulación rodada y peatonal, así como el de plazas de aparcamiento, totalizando un número de 19 plazas, las cuales cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 7 del Anexo de Reglamento de Planeamiento. Únicamente se permite bajo rasante de calzadas y aceras la implantación de elementos (conducciones, arquetas, pozos etc.), correspondientes a las diferentes instalaciones e infraestructuras al servicio del Sector: Abastecimiento de Agua, Telecomunicaciones, Red de Gas, Alumbrado Público, Red de Pluviales, Red de Fecales, etc.

### 6.3.1.2 ZONA DE ESPACIOS LIBRES

#### a) Descripción

Son las zonas destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, que se encuentran señaladas en el plano de zonificación.

#### b) Superficie

El conjunto de espacios Libres de titularidad pública cuenta con una superficie de 1.605,48 m<sup>2</sup>.

#### c) Parámetros urbanísticos

Edificabilidad\*

Separación a colindantes

Número de alturas

- No computa a efectos de edificabilidad

Estos parámetros se regularán según lo señalado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zigoitia.

#### d) Usos urbanísticos

Se regularán según lo señalado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zigoitia

### 6.3.1.3 ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE Y SOCIAL

#### a) Descripción

Se corresponde con la reserva prevista en el artículo 5 y 6 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

#### b) Superficie

La reserva a equipamiento docente y social, totaliza una superficie de 1.010,13 m<sup>2</sup>.

#### c) Parámetros urbanísticos

Edificabilidad\*

Ocupación S.R.

Ocupación B.R.

Separación a colindantes

Número de alturas

- No computa a efectos de aprovechamiento lucrativo.

Estos parámetros se regularán según lo señalado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zigoitia.

#### d) Usos urbanísticos

Se regularán según lo señalado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zigoitia.

Si el Ayuntamiento decidiera no ejecutar el equipamiento docente ó social previsto en esta zona de reserva pasaría a formar parte de los espacios libres de cesión

#### 6.3.1.4 ZONA DE DEPOSITO DE GAS

e) Descripción

Son las zonas destinadas a la implantación del depósito de gas para dar suministro a las futuras viviendas.

f) Súperficie

La superficie de suelo con esta zonificación cuenta con una superficie de 195,12 m<sup>2</sup>.

g) Parámetros urbanísticos

Edificabilidad	0,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separación a colindantes del depósito	4 metros

h) Usos urbanísticos

No se permite ningún otro uso, salvo el de la implantación de depósitos de gas. Únicamente se permite bajo rasante la implantación de elementos (conducciones, arquetas, pozos etc.), correspondientes a las diferentes instalaciones e infraestructuras al servicio del Sector: Abastecimiento de Agua, Telecomunicaciones, Red de Gas, Alumbrado Público, Red de Pluviales, Red de Fecales, etc.

### 6.3.2 ZONAS PRIVATIZABLES

Es aquella zona que tras su ordenación, se mantiene dentro del dominio privado, no siendo objeto de cesión a dominio público.

#### 6.3.2.1 ZONA RESIDENCIAL DE VIVIENDAS UNI-BIFAMILIARES AISLADAS EN PARCELA ZR: ZR1, ZR2

##### a) Descripción

Esta zona se corresponde con las superficies donde se prevé el desarrollo de viviendas uni-bifamiliares aisladas, según queda reflejado en la documentación gráfica para las diferentes manzanas residenciales. Para cada una de las manzanas señaladas la parcelación interna reflejada en la documentación gráfica tiene carácter orientativo, resultando vinculante la edificabilidad máxima, el número máximo de viviendas y la envolvente de alineación exterior.

##### b) Superficie

El conjunto de manzanas residenciales totaliza una superficie de 9.884,08 m<sup>2</sup>. ZR1= 4.407,47 m<sup>2</sup>, ZR2= 5.476,61 m<sup>2</sup>.

##### c) Parámetros urbanísticos

Nº viviendas	ZR1= 5 viv. ZR2= 6 viv. Total=11 viv.
Edificabilidad	ZR1=291,48x5= 1.457,40 m <sup>2</sup> ZR2=291,48x6= 1.748,88 m <sup>2</sup>
Ocupación S.R.	La resultante de las alineaciones máximas
Ocupación B.R.	La resultante de las alineaciones máximas
Separación a colindantes	4 metros
Número de alturas	S+PB+1PA (7 metros a alero). El número de alturas, se considerará desde la cota de la parcela que soporta la edificación.

##### d) Usos urbanísticos

#### USO PRINCIPAL

	SITUACION		
	P. Sót	P. Baja	P. altas
Vivienda Uni-Bifamiliar Aislada		P. Baja	P. altas

#### USOS PERMITIDOS

	SITUACION		
	P. Sót	P. Baja	P. altas
Vivienda Uni-Bifamiliar Aislada		P. Baja	P. altas
Aparcamiento de Vehículos*	P. Sót	P. Baja	
Oficinas**		P. Baja	P. altas
Txoko	P. Sót	P. Baja	
Instalaciones e infraestructuras	P. Sót	P. Baja	

\*Mínimo 2 plazas por vivienda, en interior de parcela = 22 plazas.

\*\*Oficinas en vivienda: Siempre vinculado a la vivienda, limitándose el mismo a oficinas de atención privada tipo bufetes, estudios, despachos.



#### 6.4 CONDICIONES PARA LA EDIFICACION

Las condiciones para la edificación, tanto higiénicas como de seguridad, como de determinaciones mínimas y de calidad, etc, serán las contenidas en las correspondientes de las Normas Subsidiarias del municipio de Zigoitia.

#### 6.5 CONDICIONES PARA LA URBANIZACION

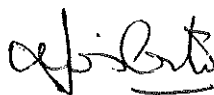
La normativa para las obras de urbanización será la establecida en las Normas Subsidiarias del municipio de Zigoitia.

#### 6.6 CONDICIONES DE DISEÑO PAISAJÍSTICO

No se permitirá la ejecución de viviendas iguales o semejantes en parcelas cercanas o próximas.

Dado la configuración topográfica de la parcela, así como el diseño de vialidad propuesto, la actuación prevista no interfiere en la visualización del volumen de la Iglesia existente. No modificando la actuación la configuración paisajística del conjunto edificado existente

En Bilbao, 28 de Julio de 2005



Luis Uriarte Temprano  
Arquitectos



Carlos Castro Villar

