

## **6 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS**

### **Art.13. Condiciones de ocupación de parcela**

#### **Áreas de movimiento de la edificación**

El Plan Parcial establece una serie de áreas de movimiento de la edificación dentro de los cuales y de manera obligatoria se ubicarán los edificios que se construyan.

Fuera de las áreas de movimiento solo se autoriza la construcción sobre rasante de depósitos de agua para incendios, así como de pequeños edificios relacionados con las instalaciones generales del complejo como ERM de gas, casetas de bombas, centros de transformación, estación depuradora de aguas residuales, etc...

Así mismo fuera de las áreas de movimiento y bajo rasante, se autoriza la construcción de los mismos edificios de instalaciones mencionados anteriormente además de aparcamientos subterráneos para vehículos.

En todo caso no se autoriza ningún tipo de edificación dentro de la línea de edificación establecida en la Norma Foral de Carreteras del THA 20-1990 de 25 de Junio.

Tampoco queda permitida ninguna obra de urbanización en el area de servidumbre de carreteras establecida en la referida norma Foral.

#### **Áreas de protección de cuenca efluente**

Queda establecida en el plano 5333 PG 08 del Plan Parcial.

- No se autorizan edificaciones sobre rasante incluyendo en la limitación aquellas destinadas a instalaciones generales.

- Se autoriza sobre rasante exclusivamente la implantación de viales y aparcamientos hasta una distancia de 4 m. de la máxima avenida del arroyo.

- Bajo rasante se autoriza la ubicación de la estación depuradora hasta una distancia de 12 m. de la máxima avenida del arroyo.

### **Retranqueos de las edificaciones respecto a carreteras**

Los retranqueos de las edificaciones y cierres con respecto a las carreteras incluidas en la Red Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, serán las contempladas en la Norma Foral 20/1990 de 25 de Junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, fijando la línea de edificación en 50 y 25 metros de la arista exterior de la calzada de las carreteras N-622 y A-3604 respectivamente.

La línea de retranqueo de edificaciones queda establecida en el plano 5333PG26

Así mismo en el mismo plano se establecen las líneas de delimitación de zona de dominio público y de servidumbre de carreteras.

### **Porcentaje de ocupación de área de movimiento**

Se podrá ocupar hasta el 100% del área de movimiento siempre que así lo posibilite la edificabilidad autorizada en la referida área.

### **Porcentaje de ocupación fuera del área de movimiento**

La zona de aparcamiento ZA situada fuera de la zona de movimiento solo podrá ser edificada bajo rasante hasta un 60% del total incluyendo áreas de instalaciones y aparcamientos.

### **Retranqueos y cerramientos**

No existen retranqueos obligatorios en relación a las alineaciones exteriores de las áreas de movimiento.

Por otra parte, no es obligatorio que el área de movimiento quede enteramente delimitada por la edificación ó por elementos de cierre de parcela, pudiendo los edificios organizarse en composición libre pero siempre dentro de los límites establecidos por las áreas de movimiento establecidas.

## **Art.14. - Condiciones de la edificación**

### **Dimensiones de la edificación**

#### **Altura máxima de la edificación**

Dada la singularidad de la edificación prevista se establece que la altura máxima autorizada será de 15 m. y se medirá contando desde el encuentro de la rasante media de la acera que afecta al edificio hasta la parte inferior del forjado que forma el techo de la última planta en caso de cubiertas planas ó de la base de la cubierta en caso de cubiertas inclinadas, las cuales no podrán superar una pendiente del 35%.

Se autoriza la construcción de lucernarios con una altura total de 17 m. contando desde el encuentro de la rasante media que afecta al edificio hasta la parte superior de la lucera.

Deberán cumplir en todo caso las limitaciones y servidumbres para la navegación aérea vigentes (Ley de 2 de Noviembre de 1940 sobre navegación aérea y Decreto 584/72 sobre servidumbres aeronáuticas). La altura máxima de edificación no superará la cota establecida por las servidumbres aeronauticas para el aeropuerto de Vitoria-Foronda (cota 553).

#### **Longitud y anchura máxima de la edificación**

La longitud así como la anchura máxima de la edificación serán las que permitan las dimensiones de las áreas de movimiento sin limitación interior alguna.

### **Edificabilidad**

El índice de edificabilidad máximo será de 0,279 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total del Sector

Se establecen unas edificabilidades máximas para cada área de movimiento especificadas en el plano 5333PG09. Las edificabilidades son las siguientes.

Area de movimiento 1	47.450,53 m <sup>2</sup>
Area de movimiento 2	5.000,- m <sup>2</sup>
Area de movimiento 3	11.849,47 m <sup>2</sup>
Area de movimiento 4	500,- m <sup>2</sup>
Area de movimiento 5	200,- m <sup>2</sup>
TOTAL	65.000,- m <sup>2</sup>

La edificabilidad asignada a cada áreas de movimiento podrá modificarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

A efectos de computar la superficie edificada se incluirá lo siguiente:

- La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio sobre rasante siempre que superen los 1,80 m. de altura libre.
- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados siempre que sean transitables.
- Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.
- Los balcones y terrazas abiertas siempre que estén cubiertos computarán al 50% su superficie edificada

Quedarán excluidos del cómputo:

- Los patios interiores a la edificación ó abiertos a fachada
- Las zonas generales de circulación, que se consideren espacio exterior seguro según la Norma Básica de Condiciones de Protección contra incendios, NBE-CPI-96, artículo 7.1.6. c) para uso comercial.
- Las plantas bajo rasante
- Los soportales y plantas bajas diáfanas que no puedan ser objeto de cerramiento posterior.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

- Las plataformas y locales técnicos de contaje, mantenimiento de maquinaria, de instalaciones, así como otros locales técnicos en los que se ubique maquinaria o instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad y siempre que no tengan acceso al público. (Cuartos de contadores, cabinas de proyección, etc....).

### **Número de plantas**

Se autoriza la construcción de una planta bajo rasante con las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima será de 2,30 m. en caso de utilizarse para guardería de vehículos ó almacén y de 2,80 m. a contar desde el nivel del suelo terminado hasta la parte inferior del falso techo ó forjado estructural en caso de que éste no exista, en caso de uso terciario con acceso de público.
- En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias ó elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 m. en caso de uso para guardería de vehículos ó almacén. En caso de uso terciario se autoriza hasta un máximo de un 5% de la superficie con zonas de descuelgue por razones estéticas, estructurales ó de instalaciones con altura libre mínima de 2,40 m.
- Tendrán garantizada la ventilación e iluminación bien sea natural ó artificial.

Las plantas bajo rasante podrán ubicarse fuera de las áreas de movimiento de la edificación no siendo obligatoria su inclusión dentro del perímetro de los edificios construidos sobre rasante.

Se autorizan la construcción de plantas sobre rasante con las siguientes condiciones:

- La altura libre mínima para zonas con acceso de público será de 2,80 m. a contar desde el nivel del suelo terminado hasta la parte inferior del falso techo ó forjado estructural en caso de que éste no exista.

Se autoriza hasta un máximo de un 5% de la superficie con zonas de descuelgue por razones estéticas, estructurales ó de instalaciones con altura libre mínima de 2,40 m.

- La altura libre mínima para zonas de aseos ó de almacén sin acceso del público será de 2,40 m. a contar desde el nivel del suelo terminado hasta la parte inferior del falso techo ó forjado estructural en caso de que éste no exista. Se autoriza hasta un máximo de un 5% de la superficie con zonas de descuelgue por razones estructurales ó de instalaciones hasta 2.20 m. de altura libre mínima.

#### Separación entre edificios

La distancia mínima de separación entre edificios será de 2/3 de la altura del más alto con un mínimo de 6 m.

#### Condiciones generales para uso aparcamiento

Las instalaciones en superficie deberán contemplar los siguientes aspectos:

- Plazas de dimensiones mínimas de 2,20 ml. por 4,50 ml. y plazas para minusválidos de 3,20 ml. ó 3,60 ml. por 4,5 ml. y en proporción no menor de una por cada 40 plazas ó fracción.
- Un diseño correcto de accesos, calles interiores, pasillos, etc.. que garanticen el movimiento normal y fluido de los vehículos y peatones en modo exento de peligrosidad.
- La no interferencia con los itinerarios rodados y peatonales sobre espacios de carácter público.
- La integración en el paisaje urbano propio de la zona donde se localicen. A estos efectos se dispondrán los elementos urbanos necesarios tales como taludes ajardinados, plantaciones de arbolado, y mobiliario urbano.
- Se permitirá la colocación de marquesinas ó elementos de protección de los vehículos siempre que su diseño se adapte a las características del paisaje urbano en que se integra.
- Deberá contar con instalación de alumbrado con el nivel existente en el alumbrado público contiguo y de recogida de aguas pluviales y vertido a la red general de saneamiento.

En cuanto a las instalaciones ubicadas en edificación cerrada (sobre ó bajo rasante) se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se cumplirán las determinaciones establecidas en el art. 88 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### Otras condiciones de la edificación

##### **- Cuerpos volados**

No se admite la aparición de cuerpos volados en relación a las alineaciones exteriores de las áreas de movimiento.

##### **- Rótulos y anagramas**

Se autoriza la colocación de rótulos y anagramas dentro y fuera de las áreas de movimiento de la edificación, En ningún caso estos elementos podrán ubicarse en las zonas verdes de uso y dominio público así como en la zona de protección de cauce establecidas en este Plan Parcial. Se podrán ubicar en la zona de afección de carreteras establecidas en la correspondiente Norma Foral del Territorio Histórico de Alava previa autorización del Organo titular de carreteras

Sus condiciones constructivas serán las siguientes:

- Altura máxima 32 m.

- Deberán cumplir en todo caso las limitaciones y servidumbres para la navegación aérea vigentes (Ley de 2 de Noviembre de 1940 sobre navegación aérea y Decreto 584/72 sobre servidumbres aeronáuticas). La altura máxima de edificación no superará la cota establecida por las servidumbres aeronauticas para el aeropuerto de Vitoria-Fonronda (cota 553).

#### **Art.15. - Condiciones de los usos**

##### Usos globales

La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Ayuntamiento de Zigotia establece como uso global del área el uso industrial, el uso almacenes y el comercio mayorista así como el uso terciario. Se autorizan así

mismo los usos residenciales vinculados a la conservación y vigilancia de las edificaciones.

### **Uso característico**

El Plan Parcial establece como uso característico del área el uso terciario comercial.

### **Usos pormenorizados**

Dentro del uso global establecido en las Normas Subsidiarias se establecen los siguientes usos pormenorizados.

#### **Uso Terciario comercial (comercios y mercados)**

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta ó permuta, al por mayor o menor, de mercancías, productos de alimentación, productos cotidianos no alimentarios ó servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato y su manipulación y donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal ó productivo.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas y galerías comerciales de uso diario, ocasional ó excepcional, droguerías, boutique, joyerías, etc... así como mercados de minoristas, mayoristas, hipermercados, grandes superficies y medianas superficies especializadas.

#### **Uso Terciario de oficinas y bancos**

Actividades de uso privado, colectivo ó público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas ó monetarias.



Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales ó técnicas de empresas, estudios ó despachos profesionales, sucursales bancarias.

**Uso Terciario de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.**

Actividades de uso colectivo ó privado y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, salas de baile, bingos, casinos, etc

**Uso Terciario de hospedaje (hoteles y residencias comunitarias)**

Actividades de uso privado ó colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria

**Uso almacenes y comercio mayorista**

Actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas ó productos transformados, sin servicio de venta directa al público.

Conjuntamente podrán localizarse actividades complementarias de las anteriormente definidas, tanto pequeñas transformaciones y actividades artesanales que no exijan potencias superiores a los 80 Kw. como servicios terciarios. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la reparación y mantenimiento del automóvil, gasolineras, etc....

**Uso aparcamientos**

Comprende los espacios de uso público ó colectivo, de dominio privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerado éste como un uso complementario de otro característico de carácter privado.

### **Uso de equipamiento recreativo y de espectáculos**

Actividades de uso público ó comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo ú otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

Incluye a título de ejemplo cines, teatros, salas de conciertos, auditoriums, circos, etc...

### **Uso de equipamiento de academias educativas**

Actividades de uso público ó colectivo destinadas a la enseñanza privada.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo academias de enseñanza de idiomas ó informática, etc...

### **Uso de equipamiento deportivo**

Actividades autónomas de uso público, colectivo ó privado destinados a la práctica, enseñanza ó exhibición de especialidades deportivas ó de cultura física.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gimnasios, saunas, pistas de paddle, etc...

## **Art.16. Cerramiento de parcelas**

Cerramientos a linderos exteriores: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura (setos). Se permite, cuando sea necesario por motivos de seguridad, otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 1,75 m. de altura total, con una base maciza máxima de 0,50 m. de altura siendo el resto permeable visualmente.

Cerramiento a linderos laterales y traseros: se recomienda la utilización de cerramientos vegetales. Se permite otro tipo de cerramiento siempre que no supere los 2,00 m. de altura total.

#### **Art.17. Ajardinamiento de parcela**

Todas las superficies no ocupadas por edificación ó reservadas a aparcamientos, deberán estar ajardinadas con especies vegetales autóctonas ó resistentes de fácil conservación.

En concreto para la zona de aparcamiento en superficie definida como ZA en el plano de calificación pormenorizada, se cumplirán las directrices en cuanto a densidad de arbolado establecidas en el plano 5333PG17 del presente Plan Parcial.

#### **Art.18. Conservación de las construcciones**

Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas, así como renovar la pintura de aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

#### **Art.19. Normativa de incendios**

Es de obligado cumplimiento la NBE-CPI-96 así como la normativa de vigente de protección de incendios dictada por los distintos organismos competentes sobre la materia en los distintos ámbitos: estatal, autonómico y municipal.

#### **Art.20. Residuos sólidos-recogida de basura**

##### **Vertidos:**

Queda prohibido el vertido indiscriminado de cualquier tipo de residuos, desperdicios y escombros en los espacios libres de las parcelas , así como en cualquier lugar del espacio público del sector que no esté señalizado para este fin.

##### **Contenedores:**

Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, en número y con capacidad suficiente para admitir, los desechos producidos por las diferentes actividades. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados (tipo de residuos, origen, composición, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos)

**Dirigida**

Para dar fe en que el presente  
proyecto forma parte de la  
ordenación refundida, recogiendo las  
condiciones y condiciones del acuerdo  
de... 23  
de 651 julio de 1999. (Orden Foral  
de...)

En Oropesa, a 1 de diciembre de 1999

INSTRUMENTO


**Equibida**

Justa para el Foral de...  
habiendo sido...  
Batas, Foral de...  
etc... 1999 le 57a de  
Atalaxa... 23  
re... 691

Geografía 1999 abenda de

INSTRUMENTO

Diputación Foral de Álava  
 Departamento de Urbanismo  
 Arquitectura y Medio Ambiente



Archafo  
 Foral de Álava  
 Hingintze, Arkitektura  
 eta Ingurugiro Saila

23 JUL 1999

APRO. DEFINITIVA ONARPENA