

14.- ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

14.1 Generalidades

Las presentes ordenanzas tienen por objeto regular el uso de los terrenos o parcelas definidas en este Plan Parcial. Estas Ordenanzas tienen prioridad en su aplicación respecto a las contenidas en las Normas Subsidiarias de Zigoitia, excepto en los aspectos no previstos en los que regirán aquellas con carácter subsidiario.

14.2 Condiciones de edificación

Para poder edificar, será precisa la aprobación del Proyecto de Urbanización. No obstante, podrán simultanearse los trabajos de urbanización y edificación, si bien, para obtener la licencia de Primera Ocupación de las viviendas, será preciso haber terminado la totalidad de la urbanización.

14.3 Normas particulares de cada zona

14.3.1. Parcelas residenciales.

- Uso

Vivienda unifamiliar aislada y/o pareada mas dependencias anejas como garaje, almacén, trastero, txoko, etc.

- Altura máxima:

Planta baja + 1 (7 m. alero).

Se admiten sótanos y entrecubiertas.

- Ocupación en planta:

La ocupación máxima de parcela neta será del 30 %

- Edificabilidad máxima:

0,30 m²/m². s/. parcela neta para el conjunto de usos permitidos que resulta equivalente al 0,20 referido a la parcela inicial según se especifica en las NN.SS:

Computa como superficie construída en planta baja y primera la definida por las líneas exteriores de los cerramientos.

Los balcones, terrazas y las superficies cubiertas no cerradas, computarán al 50%.

El sótano no computa, siempre y cuando la cara superior del forjado de su techo no exceda de 1 m. sobre la cota del terreno.

La entrecubierta computa a partir de 1,50 m de altura libre, siempre que tenga acceso y uso posible.

- Separación a linderos:

La separación mínima del edificio a linderos será de 5 m al frente de parcela y 4 m a laterales y fondo. En dicho espacio queda prohibido cualquier tipo de conducción o instalación.

No obstante, se podrán adosar viviendas en parcelas independientes con proyecto común.

- Cubiertas:

Serán a dos o mas aguas con una pendiente comprendida entre el 25 y el 50%. No obstante, se permiten zonas de cubierta plana dentro del conjunto de la edificación.

El material recomendado para la cubierta inclinada es la teja en colores rojizos.

Se permitirán soluciones abuhardilladas siempre que cumplan las condiciones establecidas en las NN.SS. para el suelo urbano.

- Vallados

Cierre de parcela en el frente a viario: Murete ciego de bloque, etc., de 80 cms de altura y verja de altura máxima 100 cm a base de perfiles metálicos.

En las entradas peatonales y de vehículos se admitirán machones para apoyo de las puertas con las mismas características constructivas que los muretes, así como soluciones de cubrición mediante tejadillos siempre que armonicen con el entorno urbano.

Cierre de parcela en el resto de linderos: Verja de altura máxima 160 cm a base de perfiles metálicos, o bien malla plastificada en color verde de la misma altura. No es obligatoria la disposición de zócalo.

14.4. Cuadro resumen de edificabilidades por parcela.

El cuadro siguiente establece las superficies y edificabilidades por parcela:

Parcelas residenciales

Nº parcela	Sup. Neta	Sup. Máxima Computable
1	831,45 m2.	249,43 m2.
2	929,04 "	278,71 "
3	964,44 "	283,33 "
4	1.209,91 "	362,97 "
5	994,13 "	298,24 "
6	1.092,38 "	327,71 "
7	1.089,78 "	326,93 "
8	1.060,44 "	318,13 "
9	1.334,65 "	400,40 "
10	898,55 "	269,56 "
11	858,29 "	257,48 "
12	945,18 "	283,55 "
13	984,71 "	295,41 "
14	897,37 "	269,21 "
15	962,88 "	288,86 "
16	912,56 "	273,76 "

17	857,90	"	257,37	"
18	921,71	"	276,51	"
19	859,65	"	257,89	"
20	840,86	"	252,25	"
21	921,64	"	276,49	"
22	948,46	"	284,53	"
23	868,14	"	260,44	"
24	869,70	"	260,91	"
25	923,86	"	277,15	"
26	979,02	"	293,70	"
27	955,50	"	286,65	"
28	970,48	"	291,14	"
29	938,90	"	281,67	"
30	908,47	"	272,54	"
31	936,30	"	280,89	"
32	947,16	"	284,14	"
33	961,63	"	288,48	"

Parcela de equipamiento

- Uso: Equipamiento social
- Altura máxima: P. Baja + 1
- Ocupación en planta: La ocupación máxima de parcela neta será del 30%.
- Edificabilidad: 0,30 m²/m². Sobre parcela neta.
- Separación a linderos: 5 m desde la línea de edificación en lindero frontal y 4 m. en laterales y fondo.

Parcela de servicio privado de la urbanización.

Comprende la destinada a depósito de gas propano. La edificación permitida será exclusivamente la correspondiente a ese uso y en principio se prevee un depósito enterrado..



Vitoria-Gasteiz, 3 de Julio de 2001

El Arquitecto.

[Handwritten signature]