

**EXPEDIENTE** DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE ZIGOITIA REFERENTE A LA CALIFICACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 915, POLÍGONO 2 DE ONDATEGI

---

**SITUACIÓN:** ONDATEGI, ZIGOITIA, ALAVA

---

## MEMORIA

---

**PROPIEDAD:** JUNTA ADMINISTRATIVA DE ONDATEGI

---

**EXPEDIENTE:** 1016\_P **FECHA:** JULIO 2010



## 1. OBJETO

---

El objeto de la presente documentación es la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Zigoitia en lo referente a la Calificación de la parcela catastral 915 del Polígono 2 de Ondategi, municipio de Zigoitia (Alava).

## 2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

---

Promueve la modificación la Junta Administrativa de Ondategi, propietaria de la parcela, representada por su Presidente D. Juan Miguel Mimenza Martínez de Lafuente.

## 3. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

---

La parcela catastral 915 del Polígono 2 de Ondategi se sitúa dentro de la delimitación de Suelo Urbano, S.U.R-1, establecida por las Normas Subsidiarias de Zigoitia, correspondiéndole la Ficha de Gestión nº 15 de Ondategi, cuyas determinaciones se transcriben a continuación:

*TIPO DE PARCELA: Consolidada*

*SUPERFICIE DE LA PARCELA: 540 m<sup>2</sup>.*

*SUPERFICIE CONSTRUIDA: 378 m<sup>2</sup>.*

*USO DOMINANTE: Residencial*

*EDIFICABILIDAD MÁXIMA (Sobre parcela bruta): 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*APROVECHAMIENTO LUCRATIVO AGOTADO: Si (0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> > 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).*

*INTERVENCIONES PERMITIDAS:*

*REHABILITACIÓN:*

*EDIFICIO PRINCIPAL: 2 viviendas.*

*EDIFICIOS AUXILIARES:*

*DEMOLICIÓN DEL CONJUNTO Y NUEVA PLANTA: 1 vivienda unifamiliar aislada.*

*PARÁMETROS URBANÍSTICOS: S.U.R-1*

*LÍNEA DE CIERRE DE PARCELA: 4,8M. de eje de calle.*

*LÍNEA DE EDIFICACIÓN. 4M. de cierre de parcela.*



*ALTURA MÁXIMA SOBRE COTA RASANTE. 7,50 M. (B+1)*

*RESTO DE PARÁMENTOS URBANÍSTICOS: Ver fichas de unidades- NORMATIVA URBANÍSTICA.*

*CESIONES OBLIGATORIAS:*

*SISTEMAS GENERALES*

*SISTEMAS LOCALES*

*OTROS:*

*CARGAS DE URBANIZACIÓN: LAS NECESIDADES HASTA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN TOTAL DE SU FRENTE DE PARCELA.*

*OBSERVACIONES: PARCELA INDIVISIBLE.*

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.**

---

Según las Normas Subsidiarias vigentes, a la edificación existente en la parcela se le ha asignado un Uso Residencial, razón por la que le corresponde una Calificación Global de Aprovechamiento Lucrativo Residencial.

Sin embargo el uso real de la edificación existente es el de casa concejo y centro social del pueblo de Ondategi, es decir, Equipamiento Administrativo y Cultural.

Por otra parte, la Junta Administrativa de Ondategi proyecta llevar a cabo la adaptación de la edificación a las necesidades actuales y al Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco, sobre condiciones de accesibilidad en los edificios, lo que resulta inviable con las determinaciones de edificabilidad y retranqueos establecidos por la Ficha de Unidad S.U.R-1, actualmente aplicables a la edificación existente y a la parcela receptora.

Por lo tanto el objeto de la modificación es el de adecuar la calificación de la parcela a los usos reales que sobre la misma se han venido desarrollando, y como consecuencia permitir la reforma del edificio para adaptarlo a las nuevas necesidades dotacionales y a la Normativa de Accesibilidad vigente.

Por todo ello se propone la modificación de la actual Calificación "Zona de Aprovechamiento Lucrativo/Residencial" por una nueva calificación de "Sistemas Generales/Equipamiento Comunitario".



En lo referente a la Norma Urbanística a aplicar, será la correspondiente a "SUELO DOTACIONAL", en su integridad, excepción hecha de las condiciones de separación. Por tratarse de una parcela ubicada en un entorno con calificación S.U.R-1 y dado que la edificación existente es, desde el punto de vista tipológico y volumétrico, asimilable a los edificios de su entorno, con el fin de posibilitar posibles complicaciones parece oportuno establecer la misma separación a linderos que la fijada por la Ficha S.U.R-1, es decir **4,00 m.**

## 5. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA.

---

De acuerdo con la documentación gráfica adjunta, se plantea incluir la parcela dentro de la delimitación de Suelo Dotacional, ampliándose la actual delimitación, de manera que dentro de la misma, aunque como parcelas independientes, queden incorporadas la iglesia, la casa concejo y el cementerio.

La Ordenanza aplicable quedará como sigue:

### USO DOTACIONAL

*OBJETO: Esta Ordenanza se aplicará sobre Suelo Urbano calificado como Dotacional, cuyo perímetro está delimitado en la Documentación Gráfica.*

*CARGAS DE URBANIZACIÓN: La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes dependan las zonas reguladas por la presente Ordenanza. Previamente a la ejecución de las obras se presentará Proyecto de Urbanización al Ayuntamiento, al objeto de proceder a la concesión de licencia de obras. El mantenimiento y conservación de las mismas será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.*

### USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS:

*Los usos de cada parcela serán los señalados en la Documentación Gráfica a E: 1/1000.*

### PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

*Edificabilidad máxima:*

*Uso deportivo: 0,70.*

*Uso educativo, sanitario, cultural, recreativo, asistencial, administrativo: 2,00.*



*(Referido a la relación: m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> de parcela bruta).*

*Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Los linderos de las nuevas parcelas surgidas de la reparcelación realizada, tendrán 25 m.*

*Separaciones mínimas de la edificación a linderos: Se establece en **4,00 m**, salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante.*

*Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 metros.*

*Número máximo de plantas sobre cota de origen: Baja más una.*

*Altura máxima sobre cota rasante: 12 metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.*

*Alturas libres de pisos:*

*a.- Alturas mínimas:*

*a.1.- Planta baja: 3,00 m.*

*a.2.- Plantas altas: 2,50 m.*

*b.- Alturas máximas: Las demandadas por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.*

*b.1.- Planta semisótano : No podrá exceder 1 m sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.*

*Cierres de parcela: Cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 m, admitiéndose murete de 80 cm de altura máxima. de 2 m, admitiéndose murete de 80 cm de altura máxima. No se permitirá su ejecución con materiales no acordes con los tradicionales de la zona ni el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a los viandantes. En el caso de que la parcela linde con un curso de agua, el cierre se separará 5 m de la arista exterior de su margen.*

**B) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE MODIFICACIÓN, EXCLUIDA LA REEDIFICACIÓN, DE LOS EDIFICIOS NO CATALOGADOS:**

*B.1.- En los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación expresa (y así indicados en la documentación gráfica). Se permitirá cualquier intervención de modificación y la rehabilitación, conservándose, en todos los casos, el uso dotacional, si bien puede cambiar el tipo de equipamiento.*

*En caso de que la construcción no haya agotado los parámetros asignados a la intervención de nueva planta, podrá permitirse su ampliación hasta llegar a los mismos.*



*B.2.- En los edificios que, en función de las condiciones señaladas en los puntos precedentes de éste artículo, se encuentran en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar exclusivamente intervenciones de Conservación y Ornato.*

**C) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN LOS EDIFICIOS CATALOGADOS:**

*Las intervenciones constructivas a realizar en los edificios catalogados se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título X, concerniente a la Protección de los Bienes y espacios sujetos a especial protección.*

**D) PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE DEMOLICIÓN:**

*En los edificios no catalogados se permitirá cualquier tipo de demolición parcial o total.*

*En los edificios catalogados se estará a lo prevenido en el Título X concerniente a Protección y Conservación del Patrimonio Histórico y de los Espacios Naturales.*

## **6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

---

Se incorporan planos de calificación y de gestión actualmente vigentes y los propuestos para la modificación (D-15 y F-15).

En Vitoria-Gasteiz, 13 de julio de 2010, el Arquitecto,

Xabier Sánchez Álvarez

