
FICHAS DE UNIDADES - ZIGOITIA.

S.A.U.R. - 2. GOPEGI - ONDATEGI

OBJETO: Ordenación del Suelo Urbanizable SAUR-2 de Gopegi-Ondategi, detallado en la Documentación gráfica.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y DE GESTION DE LA EJECUCION.

Sistema de Actuación: Cooperación.

Ejecución: Proyecto de Urbanización, Reparcelación y Edificación.

CONDICIONES DE ORDENACION.

- **SUPERFICIE APROXIMADA DEL SECTOR:** 41.460,71 M².

- **TIPOS EDIFICATORIOS:** En las parcelas edificables podrá construirse, en las condiciones que posteriormente se determinan, uno de los siguientes tipos edificatorios:

a.- **Destinado exclusivamente a uso residencial.**

Tipo 1.- Edificio aislado de 1 vivienda.

Tipo 2.- Edificio aislado de 2 viviendas.

Tipo 3.- Edificio adosado de 1 vivienda.

b.- **Destinado de modo compartido a varios usos, con uso principal residencial.**

Tipo 4.- Conjunto edificado aislado con una vivienda.

Tipo 5.- Conjunto edificado aislado con dos viviendas.

Tipo 6.- Conjunto edificado adosado con una vivienda.

c.- **Destinados exclusivamente a uso no residencial.**

Tipo 7.- Edificio aislado.

- **USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACION DE LOS MISMOS EN FUNCION DE SU COMPATIBILIDAD:**

Usos no constructivos: Areas libres.

Usos constructivos:**Uso Dominante: Residencial:**

- a.- Vivienda unifamiliar: En tipos 1, 3, 4 y 6.
- b.- Vivienda bifamiliar: En tipos 2 y 5.

Usos Compatibles:**- Equipamiento comunitario:**

- a.- Educación: Enseñanzas no regladas: En tipos 4, 5, 6 y 7 ó compartido con otros tipos de equipamiento. Restantes enseñanzas: En tipo 7.
- b.- Cultural. Información cultural: En tipos 4, 5, 6 y 7.
- c.- Sanitarios y administrativos: En tipos 4, 5, 6 y 7.
- d.- Asistencial: En tipos 4, 5, 6 y 7.

- Terciario:

- a.- Oficinas: En tipos 4, 5, 6 y 7, en planta baja y primera.
- b.- Comercio: En tipos 4, 5, 6, y 7, en planta baja y sótano.
- c.- Hospedaje: En tipos 4, 5, 6 y 7.

- Infraestructuras básicas de energía: En tipo 7.

- Aparcamientos: En planta baja y plantas sótano, cumpliendo Normativa de V.P.O.

- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS:**A) PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:**

Edificabilidad máxima: La fijada para cada parcela por el Plan Parcial.

| Nº PARCELA | SUPERFICIE | TIPOLOGIA EDIFICATORIA | SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA |
|------------|------------------------|------------------------------|---|
| 1 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 2 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 3 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 4 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 5 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 6 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 7 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 8 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 9 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 10 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 11 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 12 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |

| | | | |
|--------------|---------------------------------|------------------------------|---|
| 13 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 14 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 15 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 16 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 17 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 18 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 280 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 19 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 20 | 800 M ² . | Vivienda Unifamiliar Aislada | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 21 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 22 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 23 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 24 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 25 | 1.120 M ² . | Vivienda Bifamiliar | 392 M ² . (0,35 M ² /M ²) |
| 26 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 27 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 28 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 29 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 30 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 31 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 32 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 33 | 161,92 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 34 | 157,99 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 35 | 154,07 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 36 | 150,14 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 37 | 146,21 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 38 | 142,28 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 39 | 138,35 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 40 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 41 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 42 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 43 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 44 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 45 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| 46 | 150 M ² . | Vivienda Unifamiliar Adosada | 144 M ² . |
| TOTAL | 26.350,96 M². | | 11.144 M². |

Parcela mínima a efectos de parcelaciones o unidad mínima de parcelación:
No se permiten las parcelaciones.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: Las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

Separación de la edificación a linderos frontales, laterales y testeros: La separación se establece en 4 metros para las viviendas libres.

Las viviendas de Promoción Pública se adosarán a los linderos frontal y laterales, para conformar un tejido de núcleo consolidado, en torno al área peatonal, según el Sistema de Ordenación a Vial.

Podrán construirse garajes o leñeras, adyacentes al límite de parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Sea una edificación adosada a otra análoga situada al lado opuesto del límite de parcela y con plano de contacto el definido por dicho límite.
- El proyecto se refiera a ambas edificaciones y la ejecución de la obra se realice de manera conjunta.
- Las dos construcciones se traten de edificios auxiliares de otro principal.
- Dentro de las correspondientes parcelas esté construido el edificio principal.
- Su superficie construida sea como máximo 50 m^2 y su altura no sobrepase en ningún punto los 3 m.

En cuanto a la instalación de depósitos de combustible, éstos respetarán la distancia libre a linderos de 5 m., salvo que las especiales características de la parcela hagan imposible el cumplimiento de esta distancia. En este único caso, se podrá reducir esta distancia con el consentimiento por escrito de la Oficina Técnica Municipal y se guardará la distancia indicada en el Departamento de Industria del Gobierno Vasco.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela:
Deberán guardar una separación entre sí de al menos 3 metros.

Nº máximo de plantas sobre cota de origen: Baja + 1.

Altura máxima sobre cota rasante:

B + 1 = 7,00 m. a la cornisa y/o 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 uso residencial: 2,50 m.
- a.2.- Planta baja otros usos: 2,80 m.
- a.3.- Plantas altas: 2,50 m.

b.- Alturas máximas:

- b.1.- Planta baja uso residencial: 3,00 m.
- b.2.- Planta baja otros usos: 5,00 m.
- b.3.- Plantas altas: la demandada por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.
- b.4.- Planta semisótano: no podrá exceder 1 m. sobre la rasante de la calle, en cualquier punto de ésta.

Salientes en las fachadas: Podrán construirse balcones, balconadas, miradores o cuerpos volados cerrados con estas condiciones:

- a.1.- Los balcones, balconadas y miradores podrán sobresalir un máximo de 1 m.
- a.2.- Los cuerpos volados cerrados podrán sobresalir como máximo 40 cm.
- a.3.- Los aleros no podrán sobresalir más de 1,50 m.
- a.4.- La losa o el elemento estructural de los salientes no tendrá un espesor superior a 15 cm.

Cubiertas: En edificios de uso residencial, tendrán una pendiente entre el 25 - 50%. El material de cobertura será teja curva cerámica de color rojo, con un alero de dimensiones comprendidas entre 60 cm. y 150 cm. No se admitirán fórmulas amansardadas, ni áticos retranqueados y se evitará la aparición de elementos que distorsionen los planos de cubierta. Se permite la aparición de buhardas o txoritokis con un máximo del 15% de la longitud del faldón de la cubierta donde se ubiquen.

En el caso de edificios de uso no residencial, se admite una pendiente comprendida entre el 10 y el 50%. Para su cobertura se admite el empleo de cualquier material, siempre y cuando respete el entorno donde se ubica.

Cierres de parcela: Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de ochenta (80) cm. de altura máxima en el suelo urbano completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) cm. No se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. 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, o en su caso autorización de la Confederación Hidrográfica u organismo competente.

En aquellas parcelas colindantes con la carretera Local A-3608 de la Red de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, el cierre de parcela se dispondrá siempre fuera de la zona de Dominio Público, especificada en la Norma Foral 20/1990 de 25 de junio.

Distancias de cierre de parcela a carretera A-3608:

Red Local con $500 < \text{IMD} < 2.000$ veh/día: a más de 13,5 m. desde el eje de la calzada.

Distancias de línea de edificación a carretera A-3608:

Red Local con $500 < \text{IMD} < 2.000$ veh/día: a más de 17,5 m. desde el eje de la calzada.

Distancia de cierre de parcela a margen de río Zaias y arroyo: 5 m.

Distancia de la edificación a margen de río Zaias y arroyo: 15 m.

No será posible la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes que se sitúen en parcela cercanas.

Suponiendo un precio de costo de la edificación igual a 600€/m². la repercusión de las obras de urbanización sobre el costo de la edificación sería menor del 10%, cifra que se puede considerar dentro de los límites de tolerancia.

Podemos, en resumen, considerar que se trata de una urbanización que, dentro de una adecuada calidad y generosidad de espacios libres, aparcamientos, zonas peatonales, etc., resulta económicamente rentable y admite una repercusión, razonable sobre el costo de la edificación.

10.- ORDENANZAS REGULADORAS.

10.1.- Ordenanzas de aplicación general.

a) Objeto y ámbito.

Las presentes ordenanzas reguladoras tienen por objeto, así como todo lo reglamentado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia, ordenar el uso de los terrenos y de las edificaciones públicas y privadas en el Suelo Urbanizable, S.A.U.R.-2 de Gopegi - Ondategi.

b) Licencias de obras.

Estarán sujetos a previa Licencia Municipal los actos previstos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia, además de los determinados en la Ley del Suelo.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la vigente Ley del Suelo y del presente Plan Parcial de Ordenación, ajustándose en su procedimiento a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local.

c) Clasificación de las obras.

Las obras se clasifican de acuerdo con su naturaleza en los grupos siguientes: de nueva planta, reforma y ampliación.

Las obras de nueva planta se ajustarán a las condiciones que más adelante se establecen.

No se autorizarán obras de reforma, o ampliación cuando se excedan las condiciones de volumen, o con ello hayan de incumplirse las de uso permitido en la zona.

d) Terminología.

Sector: Constituye la unidad básica de Planeamiento Parcial en el Suelo Urbanizable.

Zona: Se autoriza el término "Zona" para definir las áreas con determinaciones urbanísticas homogéneas en cuanto a usos y parámetros, es decir, dotadas de una misma calificación urbanística.

Parcela: Se denomina "parcela" a la porción de terreno de propiedad privada o pública, que posibilita la construcción de una vivienda o edificio público respectivamente.

Solar: Se denomina "solar" a la parcela que después de ejecutarse el sistema de actuación correspondiente, cuenta con todos los servicios e infraestructuras previstas en la Ordenación y que cumple con los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

Edificabilidad de parcelas: La edificabilidad de cada parcela edificable de uso residencial se determina en el cuadro correspondiente y recogido en el plano nº 6 "CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. RESERVA DE SUELO PARA SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS" y en el punto 9.2.- Ordenanzas

Especiales de la presente memoria. Esta edificabilidad es para el uso dominante residencial y para los usos compatibles que admitan las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zigoitia.

e) Condiciones de volumen y estéticas.

Con objeto de establecer las Condiciones de Volumen y las Condiciones Estéticas y de composición se adoptan las definidas en las Normas de carácter general, completándola con las determinaciones que se definen a continuación.

Alineaciones: Alineación del límite de zona de parcelas, es la que señala el límite entre los espacios públicos destinados a vías y las zonas de propiedad privada, como consecuencia de lo previsto en el presente Plan Parcial.

Dimensiones mínimas de solares: No se establece dimensión mínima en las parcelas, ya que se grafía con exactitud su perímetro.

Alturas reguladoras: La altura de las edificaciones será de dos plantas sobre la rasante, con una cota máxima a la cara inferior del alero desde la rasante de la calle de 7,00 m.

Tipología de la edificación: Se podrán construir viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, así como bifamiliares, según se define en la documentación gráfica.

f) Condiciones de aprovechamiento.

El aprovechamiento se determina para cada parcela o agrupación de las mismas, y se refiere a techo edificado para uso residencial y los usos compatibles tolerados por las Normas Subsidiarias Municipales.

g) Urbanización.

Las obras de urbanización se detallarán en su aspecto material, en el Proyecto de Urbanización, que deberá redactarse de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo, y lo que definan las Normas Subsidiarias Municipales de Zigoitia.

Su forma de ejecución se detalla en los epígrafes relativos a Plan de Etapas.

10.2.- Ordenanzas especiales.

Las edificaciones cumplirán los parámetros establecidos en el presente Plan Parcial, así como en la ficha urbanística que se acompaña.

En Zigoitia, mayo de 2004.



**Fmdo.: M^a Carmen Gómez Puente.
ARQUITECTO**



**Fmdo.: Luis Gómez Puente.
ARQUITECTO**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del SAUR-2 de Gopegi-Ondategi, aprobada inicialmente por Resolución de la Alcaldía del día 15 de diciembre de 2003 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 19 de febrero de 2004, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En Gopegi, a 21 de mayo de 2004
LA SECRETARIA,



Fdo. Ana ISASI SALAZAR

