

11.7.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Sección 1 Zonas de edificación residencial unifamiliar.

Artículo 22.- Tipología de edificación.

Los tipos edificatorios susceptibles de construir en este ámbito son:

* Tipo 1.

Edificio aislado destinado, en localización exclusiva o compartida, a los usos de vivienda unifamiliar, (un núcleo familiar) y los compatibles previstos.

* Tipo 2.

Edificio pareado de vivienda unifamiliar, cuando se construyere un proyecto común con el colindante.

* Tipo 3.

Edificio aislado destinado a uno o varios usos no residenciales de modo compartido.

Artículo 23.- Retranqueos obligatorios de cierre de parcela.

Vienen determinados por las alineaciones señaladas en el Plano 9 "Alineaciones y Rasantes".

Los vallados o cierres de parcela deberán mantener en cualquier punto un retiro mínimo respecto de la carretera A-3608 de 12 M. medidos desde el eje de la misma.

Asimismo los vallados o cierres de parcela deberán mantener en todo momento una distancia mínima respecto del río Subialde de 5 M. medidos desde la línea de deslinde del cauce público.

Artículo 24.- Retranqueos obligatorios de la edificación.

La línea máxima de edificación respecto de la carretera A-3608 se establece en 15 M. medidos desde el eje de la misma.

El retiro mínimo de la edificación respecto del río Subialde se establece en 15 M. medidos desde la línea de deslinde del cauce público.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos laterales y testero será de tres metros (3 M.), medidos desde el punto más saliente de la edificación.

El retranqueo frontal de la edificación será de tres metros (3 M.) desde el cierre de parcela.

Si se construyen a la vez dos viviendas en parcelas independientes pero con proyecto común, podrán ser adosadas.

Los retranqueos se medirán siempre desde el punto más saliente de la edificación (balcón, cuerpo cerrado, etc.).

Artículo 25.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad media máxima sobre parcela neta se fija en el cuadro del apartado 6.2.- Descripción de la Ordenación Propuesta.

Con carácter general las edificabilidades indicadas en el cuadro tienen el carácter de máximas. Únicamente por razones de encaje y para reducir situaciones de copropiedad, se permitirá una variación de un 15% en el Proyecto de Compensación.

Se permitirá el traspaso de un máximo del 20% de la edificabilidad de una parcela a otra, debiendo hacerse constar registralmente en ambas la variación.

Artículo 26.- Ocupación de parcela.

No se restringe la ocupación de parcela, quedando únicamente limitada por la edificabilidad de la misma y por los retranqueos obligatorios de la edificación.

Artículo 27.- Urbanización mínima.

Será obligatorio el cerramiento de parcelas hacia todo espacio de uso y dominio público.

El Proyecto de Edificación propiamente dicho incluirá los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior del resto de parcela no ocupado por la edificación. El tratamiento de esta zona libre de parcela será preferentemente de jardinería, pudiendo pavimentarse los pasos para accesos de peatones, de vehículos, área de aparcamiento y pequeñas zonas de estancia. Además se podrán instalar pequeñas áreas de juego y deportivas, (piscina, pista de tenis, etc.) hasta un máximo del 30% de la superficie de parcela. El total de superficie ajardinada no será inferior al 30% de la superficie de parcela.

Esta zona no edificada de cada parcela, deberá adaptarse a la cota natural del terreno, no permitiéndose alteraciones substanciales del mismo que signifiquen dejar áreas a cota inferior a 1 M. respecto de la rasante de los espacios públicos a los que da frente.

Los cerramientos hacia el exterior estarán compuestos por un zócalo opaco de 0,60 a 0,80 M. de altura, en hormigón o piedra, y de una parte superior de verja metálica hasta una altura máxima de 2 M. No obstante pueden ejecutarse otras soluciones siempre y cuando cuenten con la aceptación del Ayuntamiento.

Se tendrá en cuenta lo indicado en el Artículo 7 sobre accesos desde la red viaria. En las parcelas colindantes con la zona de protección del río se permite un acceso peatonal adicional desde dicha zona.

Los cerramientos laterales entre parcelas tendrán una altura máxima de 2 M. Además, en una distancia mínima de 10 M. desde su encuentro con el frente de parcela hacia cualquier espacio público, tendrán una altura total no superior al de este cierre de frente de parcela.

Artículo 28.- Altura máxima.

El número máximo de plantas será de dos (2) plantas, incluida la planta baja, con altura máxima a cumbre de 10 M. y altura máxima a la cara inferior del alero o último forjado de 7,5 M.. Se admite una altura de alero de 10 M. y una altura de cumbre de 11,00 M. en una superficie no mayor del 15% de la superficie en planta del edificio, con un límite máximo de 20 m² construidos.

La pendiente máxima de la cubierta será del 50 %, y la mínima del 30%. Se admiten pendientes menores a éstas en un 30% de la superficie total de cubierta.

No computarán las plantas de sótano, semisótano y entrecubierta en el número de plantas permitidas. Sí lo hará la planta de ático.

Se permitirá el uso de la entrecubierta del edificio, contabilizándose su superficie a efectos edificabilidad.

Artículo 29.- Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja en edificio de uso predominantemente residencial, se fija en 2,50 M. para uso residencial y usos complementarios, debiendo en el primer caso estar la parte superior del suelo de planta baja a un nivel mínimo de 0,25 M. sobre la cota natural del terreno. La altura libre máxima de planta baja será de 3,80 M. y 3 M. en el resto de las plantas.

Artículo 30.- Separación entre edificaciones.

En el caso de que en una parcela exista más de una edificación exenta, la distancia entre cada una de ellas y todas las demás será al menos de tres (3) M..

Artículo 31.- Condiciones estéticas de la edificación.

Las edificaciones deberán adoptar volumetrías compatibles con la fisonomía habitual y arquitectura tradicional de la zona.

Se permiten edificaciones separadas del edificio principal, en cuyo caso tendrán unas dimensiones mínimas de 4 x 4 M. y cumplirán con las limitaciones de carácter estético de esta Ordenanza.

Las cubiertas de la edificación serán siempre a dos, tres o cuatro aguas. La pendiente máxima de la cubierta será del 50%, y la mínima del 30%. Se admiten pendientes menores a éstas en un 30% de la superficie total de cubierta.

El vuelo del alero tendrá un máximo de 1,00 M. en las fachadas en que el plano de la cubierta no sea perpendicular al plano de las mismas, permitiéndose un vuelo máximo de 1,50 M. cuando el plano de la cubierta sea perpendicular al plano de la fachada.

Se admiten buhardillas de iluminación con las siguientes limitaciones: su desarrollo no superará el 30% de la longitud de la fachada; la altura de la fachada principal de cada buhardilla, medida desde el encuentro con la cubierta en la que se emplaza hasta el arranque de su cubierta, estará comprendida entre la mitad y el doble de su anchura; la altura máxima desde el suelo de la planta de entrecubierta hasta el arranque de la cubierta será de 2,50 M..

Los balcones, balconadas o miradores no podrán sobresalir de la línea de fachada más de 75 centímetros.

No se permitirán terrazas salientes ni cuerpos volados cerrados, salvo con soluciones acristaladas, en cuyo caso la longitud máxima será el 50% de la longitud de la fachada.

Los materiales empleados en la edificación tendrán colores y texturas compatibles con los tradicionalmente usados en la arquitectura popular de las Estribaciones del Gorbea, prohibiéndose los colores estridentes y las texturas brillantes.

En cubierta se admiten todos los tradicionales, a excepción del fibrocemento o similares, chapas metálicas y pizarras, recomendándose el uso de la teja cerámica curva o imitaciones.

No obstante, podrán aprobarse soluciones que sin cumplir estrictamente con estas limitaciones, sean a juicio del Ayuntamiento coherentes con el entorno.

Artículo 32.- Usos permitidos.

1.- Se permite el uso residencial únicamente en las tipologías 1 y 2.

2.- Se permite el uso de casetas para aperos de jardinería con las limitaciones de carácter estético del artículo anterior y con unas dimensiones mínimas de 4 x 4 M..

3.- Infraestructuras básicas.

Se permite como uso compatible el de infraestructuras de energía para posibilitar la instalación de centros de transformación eléctrica con las siguientes condiciones:

- Deberá retranquearse un mínimo de 3 M. a frente de parcela pudiendo adosarse a linderos laterales y de fondo.

- El cerramiento hacia el espacio público en fachada se adaptará a las mismas condiciones que los correspondientes a parcelas exclusivamente residenciales.

- Se procurará que tanto su tamaño, volumen y tratamiento exterior se adapten armónicamente al entorno próximo.

- En su perímetro se creará una barrera vegetal que reduzca su impacto visual.

4.- Uso de equipamiento y servicios públicos.

* Uso educativo.

Se permiten en los tipos 1, 2 y 3 las enseñanzas no regladas, así como gimnasios y academias de música y baile. El resto en tipo 3.

* Uso cultural.

Se permiten en los tipos 1, 2 y 3 los usos de bibliotecas, museos y archivos. El resto en tipo 3.

* Uso recreativo.

El uso de actividades recreativas de relación e interés social y/o cultural se permiten en todos los tipos.

* Uso sanitario.

Las actividades sanitarias, asistenciales y administrativas se permiten en planta baja (tipos 1 y 2) y en el tipo 3.

* Otros usos.

Las actividades deportivas, religiosas o de protección y servicios urbanos se autorizan en el tipo 3.

5.- Terciario.

Se permiten oficinas, comercio minorista (no alimentario y alimentario) tanto en

planta baja (tipos 1 y 2) como en el tipo 3.

Se permite el hospedaje en todos los tipos.

6.- Espacios libres y zonas verdes.

Se permiten en los usos de parque urbano y jardines.



Sección 2 Zona de Equipamiento Público.

Artículo 33.- Retranqueos obligatorios de cierre de parcela.

Viene determinados por las alineaciones señaladas en el Plano 9.

Artículo 34.- Retranqueos obligatorios de la edificación.

El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los linderos laterales y testero será de cuatro metros (4 M.), medidos desde el punto más saliente de la edificación.

El retranqueo frontal de la edificación será de cinco metros (5 M.) desde la alineación de parcela.

Los retranqueos se medirán siempre desde el punto más saliente de la edificación (balcón, cuerpo cerrado, alero, etc.).

Artículo 35.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 408 m².

Artículo 36.- Ocupación de parcela.

No se restringe la ocupación de parcela, quedando únicamente limitada por la edificabilidad de la misma y los retranqueos o separación a linderos.

Artículo 37.- Altura máxima.

El número máximo de plantas será de dos, incluida la planta baja, con altura máxima a cumbrera de 11 M. y altura máxima a la cara inferior del alero o último forjado de 8 M..

No computarán las plantas de sótano, semisótano y entrecubierta en el número de plantas permitidas. Sí lo hará la planta de ático.

Se permitirá el uso de la entrecubierta del edificio, contabilizándose su superficie a los efectos de edificabilidad.

Si la tipología edificatoria, el sistema constructivo o la singularidad de la edificación, requieren una altura superior a las establecidas, podrán dispensarse éstas limitaciones con propuestas de diseño que minoren el impacto en el entorno.

Artículo 38.- Altura de pisos.

No se establece altura máxima entre pisos, condicionando su altura total a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 39.- Separación entre edificaciones.

En el caso de que exista más de una edificación exenta, la distancia entre cada una de ellas y todas las demás será al menos de cinco (5) M..

Artículo 40.- Condiciones estéticas de la edificación.

No se establecen condiciones estéticas para este uso.

Sección 3 Sistema viario:

Artículo 41.- Condiciones generales.

El sistema viario se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre

Los usos compatibles con el uso principal (tránsito de personas y vehículos y aparcamiento en las áreas establecidas al efecto) serán todo tipo de infraestructuras básicas que discurran en subterráneo y las instalaciones públicas de alumbrado, señalización, marquesinas ligadas al transporte público, cabinas telefónicas, además del arbolado y pequeñas áreas ajardinadas.

Se podrá permitir la instalación de quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, bebidas, helados, loterías y similares, flores, etc., siempre que su superficie total sea inferior a los 6 m² edificados y que no constituyan obstáculo a la circulación rodada y peatonal.

Sección 4 Zona Verde Pública.

Artículo 42.- Condiciones generales.

La Zona Verde Pública se corresponde con el uso pormenorizado Espacio Libre de Uso Público.

Se prohíbe el uso de aparcamientos públicos.

Se autorizan el trazado de carril - bici; de infraestructuras básicas subterráneas; y las instalaciones públicas de alumbrado, etc.

Se autoriza además la ejecución de instalaciones propias de la red de infraestructuras básicas y de quioscos para venta de periódicos, bebidas, helados, flores, cupón de ciegos, etc. siempre que su superficie construida sea inferior a 6 m² y que no constituyan obstáculo a la circulación peatonal.

Sección 5 Áreas de juego y recreo de niños.

Artículo 43.- Condiciones generales.

En estas áreas, asimilables a las zonas verdes de uso público, el uso predominante será el de pequeñas instalaciones recreativo - deportivas de carácter infantil, con la compatibilidad de las instalaciones básicas subterráneas e instalaciones públicas de alumbrado, señalización, etc., además de la jardinería y mobiliario urbano correspondiente.

Sección 6 Áreas de reservas.

Artículo 44.- Condiciones generales.

Estas áreas comprenden dos clases de suelo distintas:

1.- Reserva de suelo del canal artificial (RC).

Comprende los terrenos ocupados por el canal artificial que sirve de desagüe al molino y situados fuera de la zona verde, es decir intercalados en las zonas residenciales, de viales o de equipamiento.

Tales terrenos deberán ser mantenidos en su estado natural en lo que respecta al arbolado de mayor porte, no pudiendo ser objeto de canalización, de urbanización ni de pavimentación salvo en los cruces con los viales.

Dado que se trata de un elemento constituyente de un aprovechamiento hidráulico de uso privado y que el mantenimiento del mismo en su trazado actual ha sido impuesto por el Ayuntamiento, será objeto de cesión a éste. Su conservación en las debidas condiciones de ornato y seguridad es independiente de la urbanización del Sector propiamente dicha, y deberá correr a cargo del titular del aprovechamiento, o bien del Ayuntamiento mediante el oportuno convenio.

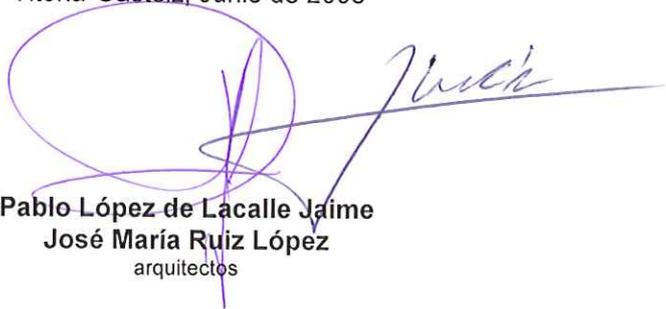
2.- Reserva de suelo polivalente (RV).

Se prevé una reserva de suelo polivalente junto a la Zona Verde Pública y adyacente al molino existente

Dicha reserva podrá ser adjudicada en el Proyecto de Compensación a infraestructuras, a ampliación de la zona verde o bien para ser agregada a la parcela del molino colindante.

Esta superficie deberá ser en cualquier caso adjudicada sin derecho a edificabilidad.

Vitoria-Gasteiz, Junio de 2003


Pablo López de Lacalle Jaime
José María Ruiz López
arquitectos



DILIGENCIA: Documentación aprobada provisionalmente por el Pleno
del Ayuntamiento el 3 de Mayo de 2002

En Gopegui, a 9 de Julio de 2003

LA SECRETARIA,

