

DOCUMENTO C - ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

- TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
- TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO
 - Capítulo 1. Régimen de Calificación Pormenorizada del Suelo
 - Capítulo 2. Régimen de Planeamiento para el desarrollo del Plan Parcial
 - Capítulo 3. Régimen de Actuación Urbanística para el desarrollo del Plan Parcial
 - Capítulo 4. Régimen General de asignación del aprovechamiento urbanístico
- TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN
 - Capítulo 1. Parcelas de Uso Industrial
 - Sección 1. Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen
 - Sección 2. Condiciones de uso
 - Sección 3. Condiciones de habitabilidad, higiene, seguridad y defensa del medio ambiente
 - Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato
 - Sección 5. Cuadro de características
 - Capítulo 2. Equipamiento social
- TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN
 - Capítulo 1. Condiciones generales de diseño
 - Capítulo 2. Condiciones constructivas y características de detalle

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**ARTÍCULO 1.- Ámbito de aplicación**

El presente Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor en el ámbito del Sector S.A.U.I.-2 que se define en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia.

ARTÍCULO 2.- Requisitos generales para la ejecución

(Ver artículo 42 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística).

1. Para la ejecución del contenido del presente Plan Parcial será necesaria la previa aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que se establece en las presentes ordenanzas.
2. Podrá edificarse en el ámbito del Sector S.A.U.I.-2, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación y con su aprobación hayan quedado los terrenos afectados con carácter real al saldo de la cuenta de liquidación provisional y cuota de urbanización en la definitiva como garantía de pago.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - c) Que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

ARTÍCULO 3.- Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos.

1. El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	PLANOS DE INFORMACIÓN Y PROYECTO
DOCUMENTO C.	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO D.	PLAN DE ETAPAS
DOCUMENTO E.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. Si bien el contenido normativo del presente Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Proyecto -Documento B-II- las presentes Ordenanzas Reguladoras y el Plan de Etapas los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido en los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

2. En aquellos aspectos de orden general no contemplados en estas ordenanzas, regirán las correspondientes a las Normas Subsidiarias de Zigoitia.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1º.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

ARTÍCULO 4.- Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito del Sector S.A.U.I.-2 queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano 4 "Calificación Pormenorizada" del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 5.- Código de Zonificación

La zonificación pormenorizada del ámbito del SECTOR S.A.U.I.-2 se ajusta a la siguiente relación de "zonas de uso pormenorizado".

1. ESPACIO PARA USO PRIVADO DE INDUSTRIA / Parcela neta industrial
 - Espacio Edificable
 - Espacio Libre de Edificación
2. AREAS DE DOMINIO PUBLICO
 - Jardines / Sistema Local de espacios Públicos
 - Servicios de Interés Público y Social
 - Sistema Local de Vialidad

1. ESPACIOS PARA USO PRIVADO DE INDUSTRIA

Se establece la siguiente subdivisión:

1.1. Espacio edificable

- Dominio: Privado
- Uso urbanístico: Industrial. Regulado por las Ordenanzas para las parcelas de uso industrial
- Edificación: Regulado por las Ordenanzas para las parcelas de

uso industrial

1.2. Espacio Libre de Edificación

- Dominio: Privado
- Uso urbanístico: Viales, aparcamientos, zonas de maniobra, paseos peatonales, con servidumbre para instalaciones e infraestructuras del sector en las zonas limítrofes con los viales.
- Edificación: Excluida

2. AREAS DE DOMINIO PÚBLICO

2.1. Jardines. Sistema Local de Espacios libres

- Dominio: Público (Ayuntamiento)
- Uso urbanístico: , jardín, senda, paseo peatonal y protección de cauces y márgenes. Acceso libre. No se permite el uso de almacenamiento o acopio de materiales.
- Edificación: Excluida

2.2. Servicios de Interés Público y Social

- Dominio: Público (Ayuntamiento)
- Uso urbanístico: Actividades Sociales complementarias.
- Edificación: Excluida

2.3. Sistema Local de Vialidad

- Dominio: Público
- Uso urbanístico: Circulación peatonal, rodada y aparcamiento.
- Edificación: Excluida.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 6.- Estudios de Detalle

Si por necesidades de la construcción, se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan Parcial, se efectuará a través de un Estudio de Detalle sin necesidad de proceder a la modificación del Plan Parcial.

Así mismo se plantea la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle cuando se desarrollen las opciones de parcelación y edificación de edificios entre medianeras previstas en el artículo 13.

ARTÍCULO 7.- Proyecto de Urbanización

Se redactará un solo Proyecto de Urbanización en el que se concretarán, las características previstas en el Plan Parcial.

El proyecto de Urbanización podrá modificar las rasantes de acuerdo con las exigencias más detalladas de las obras.

Teniendo en cuenta las características del sector, el Proyecto de Urbanización puede englobar el conjunto de las obras de acondicionamiento, incluyendo las de la parcela privada industrial -Viales internos no vinculantes-.

ARTÍCULO 8.- Parcelaciones

Se permitirán respetando las condiciones establecidas en el artículo 12.

CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 9.

El desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento D: "Plan de Etapas".

CAPÍTULO 4.- RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 10.

En el ámbito delimitado por el Sector S.A.U.I.-2, el presente proyecto establece las determinaciones correspondientes a los efectos de la definición del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico, y dentro de él se establecen las siguientes determinaciones:

- El aprovechamiento tipo del Sector es 0,60 m² de uso industrial por cada metro cuadrado de suelo.
- Superficie del sector 43.473 m²
- Aprovechamiento urbanístico (uso industrial)

bajo rasante	sin cómputo
sobre rasante	26.084 m ²
- Tipologías y coeficientes de ponderación:

Usos constructivos:	
Industrial / complementarios	1,00

Los titulares de aprovechamiento en el ámbito delimitada participarán en las cargas de urbanización, esto es, en la equidistribución tanto de beneficios como de cargas, en función del aprovechamiento lucrativo ponderado que les corresponda.

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL****SECCIÓN 1.- CONDICIONES DE PARCELACION,
APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN****ARTÍCULO 11.- Condiciones generales**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso industrial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Ordenanzas y Planos de Ordenación del presente proyecto, así como a lo establecido en el correspondiente cuadro de características.

ARTÍCULO 12.- Condiciones de parcelación y aprovechamiento**1. Parcelación.****-Parcela Mínima.**

Para el caso de fraccionamiento de las manzanas resultantes de la ordenación, la superficie mínima para las nuevas parcelas edificables se establece en 3000 m².

-Frente Mínimo a vial: 25 m.**-Ocupación de Parcela:**

Las construcciones e instalaciones se dispondrán siempre al interior de la parcela industrial privada delimitada en el plano de Ordenación nº4 - Calificación Pormenorizada-, respetando siempre las bandas de afección que determinan el río y la Nueva Autopista, bandas de 15 y 25 m respectivamente desde el eje del río y del límite sur del ámbito, y que no pueden ser ocupadas por la edificación.

Constituye una excepción a esta norma la edificación de la parcela 226, ya que por su edificación reciente y características constructivas, se entiende consolidada e integrada en la futura ordenación.

En cualquier caso el área máxima ocupable en planta por la edificación no superará el 60% de la superficie de la parcela neta.

Dichas determinaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación.

En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente como parcela libre de edificación se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados; los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

2. Edificabilidad.

El coeficiente de Edificabilidad máxima sobre rasante será de 0,6 m²/m² aplicado sobre la Superficie bruta del Sector.

La Edificabilidad Neta - sobre parcela industrial privada- será de 0,8 m²/m².

El espacio construido bajo rasante no computará para el cálculo de la edificabilidad. No se permitirá fuera del ámbito definido por la proyección vertical de la edificación sobre rasante.

ARTÍCULO 13.- Condiciones de edificación

Además de atender a las Normas Generales de la Edificación de las NN SS de planeamiento Municipal, las edificaciones respetarán las siguientes condiciones:

-Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen la parcela industrial, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación.

1. Modo de Ocupación.

Sistema de Ordenación Básica: Edificación Aislada.

Tipologías Edificatorias Básicas: Edificios Aislados y Edificios entre medianeras

Definición Formal: Configuración Flexible.

Para desarrollar la tipología de Edificios entre medianeras, que tiene como objeto la posibilidad de fragmentar un volumen edificado en unidades adosadas más pequeñas y de distinta propiedad -pabellones modulares-, se redactará y tramitará un Estudio de Detalle, el cual habrá de garantizar la coherencia de la ordenación resultante con el conjunto del sector.

2. Retranqueos.

Además de contemplar las condiciones de ocupación establecidas en el artículo 12, la edificación respetará una banda de retranqueo mínimo de 5m a los linderos de la parcela y de 3m entre edificios exentos.

Los edificios entre medianeras que se desarrollen según lo previsto en el apartado anterior, estarán exentos de respetar los retranqueos laterales.

También estarán dispensados del cumplimiento de alguno de los retranqueos laterales los edificios que por mutuo acuerdo formal de los respectivos propietarios, se construyan "pareados" (adosados "dos a dos").

3. Altura de la edificación

El perfil de edificación máximo autorizado será de tres plantas sobre rasante, El número máximo de plantas bajo la rasante será de una.

La altura máxima de edificación sobre rasante autorizada será de 15 m hasta la cornisa para pabellones industriales y almacenes, y de 11 mts para los de oficinas y otros usos complementarios

Se admitirá que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible, previa autorización del Ayuntamiento.

La altura libre interior de las plantas tendrá como mínimo 2,50m.

SECCIÓN 2.- **CONDICIONES DE USO**

ARTÍCULO 14.- **Condiciones generales**

Se estará a lo dispuesto en las Normas de carácter general de las NN SS.
Titulo V -Régimen de Usos-
Especialmente las determinadas para el uso de Producción Industrial - art 79 y
siguientes-

1. El Uso Característico y Principal en el sector es el de Producción Industrial, clase 1 "Industria de Transformación".
2. Los Usos Compatibles serán los de Almacenes y Comercio Mayorista en todas sus clases, Usos Administrativos vinculados a todos los anteriores, Servicios Urbanos y Uso Residencial vinculado al mantenimiento de las instalaciones (una vivienda por parcela superior a 5.000 m2 y con una superficie útil no mayor de 90 m2)
3. Los Usos complementarios serán los que desarrollarán las Areas Libres / Jardines.
4. Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a usos de almacenamiento, servicios, actividades complementarias y garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.
5. Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, y para el paso de instalaciones e infraestructuras tanto privadas como generales del sector.

SECCIÓN 3.- **CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

ARTÍCULO 15.- **Condiciones generales**

Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo

del presente Plan Parcial, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

Para los Usos Compatibles y Complementarios, Oficinas, residencias..etc, las condiciones de Habitabilidad y Seguridad serán homologables a las contempladas para los mismos en las zonas donde se constituyen en Usos Principales.

ARTÍCULO 16.- Condiciones de habitabilidad

1. Condiciones generales de iluminación y ventilación

Los locales donde se realice el trabajo tendrán iluminación y ventilación natural, reforzada por la artificial si fuese necesario.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local.

Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

2. Condiciones higiénicas

Los pabellones dispondrán para su personal, como mínimo, los servicios de higiene fijados en el Reglamento de "Seguridad e Higiene en el Trabajo".

ARTÍCULO 17.- Condiciones de Seguridad

Será de aplicación la Norma Básica de Protección contra el Fuego - NBE-CPI - las Normas Básicas de Seguridad de los Elementos constructivos y todas las Normativas Sectoriales en vigor al respecto.

ARTÍCULO 18.- Condiciones de defensa del Medio Ambiente.

Se cumplirán lo dispuesto al efecto en las NN SS y en la Legislación Vigente.

SECCIÓN 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

ARTÍCULO 19.- Condiciones de tratamiento estético

1. La parcelas industriales podrá disponer de un cierre en su perímetro construido de acuerdo con el modelo que definirá el Proyecto de Urbanización, respetando las siguientes características generales: Basamento opaco de 0,8m de altura y banda superior hasta los 2 m de altura máxima, de carácter translúcido con materiales ligeros - alambrada, madera, setos etc-
2. De manera complementaria se dispondrán las medidas adecuadas para atemperar el desfavorable impacto que se puedan producir, mediante enmascaramiento con cierre vegetal o cualquier otro elemento que consiga el mismo efecto.
3. No se establecen condicionantes estéticos específicos, pudiendo el Ayuntamiento exigir propuestas en cuanto a diseño, materiales y colores que minoren el impacto ambiental.

SECCIÓN 5.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS**Suelo de uso industrial**

1. Superficie Sector..... 43.473 m²
2. Calificación pormenorizada
- Espacio para uso privado de Industria..... 32.605 m²
- Area de Dominio Público..... 10.728m²
- Jardines / Sistema Local de Espacios Libres..... 4 347 m²
- S. de Interés Público y Social..... 1 739 m²
- Sistema Local de Vialidad..... 4.800m²
3. Edificabilidad
- Superficie edificable máxima s. rasante (0,6m²/m² S)..... 26.084 m²c
- Coeficiente de Edificabilidad neta sobre parcela industrial..... 0,8 m²c/m²
4. Condiciones de edificación y uso
- b) Tipo de edificación:..... Edificación Aislada Industrial
- c) Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen:
- Configuración Flexible
- nº de plantas sobre rasante PB + 2 P
- Altura máxima 11,5 / 15 mts.
Con posibilidad de incremento justificado por las necesidades de producción.
- Alineaciones: libres dentro del ámbito del espacio edificable, respetando los retranqueos obligatorios.
- Plazas de parking: Las necesarias para cumplimentar el estándar de 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- d) Condiciones de gestión de la urbanización privada:
- La urbanización de las áreas privadas no edificables, se realizarán a cargo de los propietarios previa o simultáneamente a las obras de edificación.
- Se ejecutarán con unos criterios de calidad acordes con el resto de la urbanización de carácter público.

CAPÍTULO 2.- EQUIPAMIENTO SOCIAL

ARTÍCULO 20.- Condiciones de edificación

-Dadas las características de escala el 4% de la superficie del Sector , que el Reglamento de Planeamiento establece para las cesiones de Interés Público y Social de los Polígonos Industriales, se integrará, incrementando su superficie, en el Area de Cesión correspondiente a Zonas verdes - Jardín.

Urbanización.

ARTÍCULO 24.- Características de la red de abastecimiento de agua.

- I. La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir las previsiones de:
 - A. Suministro de agua potable.
 - B. Riego.
 - C. Protección contra incendios (hidrantes).
 - D. cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia.

- II. Toda la red estará de acuerdo con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua" del Ministerio de Obras Públicas y con lo dispuesto en la normativa vigentes en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 25.- Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público.

1. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.
2. En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberán de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

ARTÍCULO 26.- Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

ARTÍCULO 27.- Movimiento de tierras.

El Proyecto de Urbanización definirá las cotas de las plataformas donde se ubiquen los pabellones y las rasantes de los viales. En el presupuesto del Proyecto de Urbanización se contemplarán los movimientos de tierras necesarios para la realización de la urbanización pública y para elevar las plataformas a una cota final superior a la de la posible inundación.

Estas partidas se contemplarán en el Proyecto de Reparcelación.

ARTÍCULO 28.- Tratamiento de cauces

El Proyecto contendrá asimismo un estudio de inundabilidad de la zona, de forma que se defina la cota y rasante de las plataformas o de las obras necesarias para evitar y proteger el mismo de una posible inundación por desbordamiento de los cauces incluidos en el ámbito objeto del Plan Parcial.

ARTÍCULO 29.- Arbolado y jardinería

1. El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio de jardinería, cuidando especialmente las zonas de protección del cauce río.
2. La plantación de las especies ordenadas en el Plan Parcial según disposición geométrica, se realizará con plántones de perímetro mínimo 20 cm. y 2,50 mts. de altura.
3. Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

Sección de Documentación aprobada provisionalmente por el Pleno
del Ayuntamiento el 6 de FEBRERO de 2002

En Gopegui, a 25 de AGRILO de 2002

LA SECRETARIA



Arzobispo
Foro Alameda
Herrera con Plateros 3040



Diputación
Foral de Álava
Departamento de Obras
Públicas y Urbanismo

12 JUL 2002

AZKEN ONARPENA - AFILLO, DEFINITIVA