

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Ordenanza 1ª. Objeto, ámbito, vigencia y efectos

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la Regulación particular del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ZIGOITIA.

El ámbito de aplicación será el S.A.U.R-2 de Berrikano, delimitado según expresión gráfica y escrita que figura en la documentación del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tanto no se tramite y apruebe la correspondiente modificación.

Tendrá efectos inmediatos desde el mismo momento de su aprobación y su incumplimiento supondrá la aplicación de un régimen sancionador previsto en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística de 1.978.

Asimismo será de aplicación la Ley 5/98 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

Ordenanza 2ª. Documentación, Resolución de contradicciones

La documentación del Plan Parcial consta además de las presentes Ordenanzas reguladoras, de Memoria justificativa, Estudio económico-financiero, Plan de Etapas y Planos de información y ordenación, alcanzando todos y cada uno de ellos el grado de obligatoriedad correspondiente.

En caso de conflicto de interpretación técnica, prevalecerá el criterio de la Corporación Municipal, quien resolverá atendiendo al superior interés general sobre el particular.

Ordenanza 3ª. Definiciones

Las presentes definiciones quedan subordinadas a las definidas por las Normas Subsidiarias, las cuales prevalecerán en caso de contradicciones.

Suelo bruto. Se entiende por suelo bruto aquel que encontrándose delimitado en el Sector, se encuentra en el estado originario del que se ha partido para redactar el presente Plan Parcial.

Suelo Neto. Se entiende por suelo neto aquel que dentro de la delimitación del Sector resulta susceptible de apropiación, una vez realizadas las cesiones obligatorias de sistema de espacios libres, dotaciones y viales.

Parcela-solar. Se entiende por parcela-solar el suelo perfectamente determinado por alineaciones y rasantes y que dispone de todos los servicios urbanísticos en el Plan, apto por tanto para ser inmediatamente edificado.

Edificabilidad. Es el coeficiente señalado en la Norma para cada uso y suelo en particular, el cual se aplica al suelo bruto para obtener la máxima superficie edificable. Se expresa en m² suelo edificable / m² suelo de parcela bruta.

Ocupación. Es el coeficiente señalado en las Ordenanzas Particulares del Plan, el cual se aplica al suelo neto para obtener la máxima superficie de la parcela-solar que puede ocuparse con la edificación. Se expresa en m² de edificación / m² de parcela neta.

Altura máxima. Es la longitud vertical máxima que puede alcanzar la edificación, medida desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta habitable. Se expresa en metros (m).

Plantas. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- **Sótano:** Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja.
La altura libre no será inferior a 225 cm.
- **Semisótano:** Es aquella en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja del edificio, y el plano de techo por encima de dicha cota.
Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro respecto de la rasante de acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.
La altura libre exigida será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 225 cm. para la altura libre.
- **Baja:** Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.
- **Piso:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

- **Atico:** Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
- **Bajo cubierta:** Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.
- La altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que exista utilización permanente por personas será de 250 cm.

Suelo de uso y dominio público. Es el suelo así declarado en este Plan Parcial que es objeto de cesión libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Zigoitia.

Suelo de uso y dominio privado. Es el que permanece como tal después de la operación urbanística que regulan estas Ordenanzas, contada desde el frente a vía pública de la parcela-solar, tras la cual debe situarse la edificación.

Alineación obligatoria. Se considera alineación obligatoria, aquella que determina en planta la forma de la edificación.

CAPITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Ordenanza 4ª. Calificación del suelo

El suelo Apto para Urbanizar que constituye el S.A.U.R.-2, ámbito de estas Ordenanzas, tiene como uso global el residencial.

Los usos pormenorizados previstos en el Plan Parcial, según carácter público o privado, son los siguientes:

- **Uso y dominio privado:**
Residencial: Parcela-solar y jardín privado
- **Uso y dominio público:**
Sistema de espacios libres:
 - Zonas verdes
 - Área de juego y recreo de niñosEquipamiento social
Equipamiento comercial

El régimen jurídico al que están sometidos cada una de las calificaciones del suelo deriva de su propio carácter de dominio privado o público y en este caso, con obligación de su cesión de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de Zigoitia.

Ordenanza 5ª. Parcela-solar

La parcela-solar tiene forma y dimensión según se determina gráficamente en el Plano de Ordenación general del Plan Parcial.

Ordenanza 6ª. Tipología edificatoria

La tipología edificatoria es de vivienda unifamiliar aislada o pareada. Si se construyesen a la vez dos viviendas, en parcelas independientes, con proyecto común, podrán adosarse.

Ordenanza 7ª. Edificabilidad

Edificabilidad residencial máxima por parcela:

Parcela	Superficie	Edificabilidad
Parcela 1	1.115,00 m ²	355,52 m ²
Parcela 2	1.079,00 m ²	344,05 m ²
Parcela 3	1.039,00 m ²	331,30 m ²
Parcela 4	1.025,00 m ²	326,85 m ²
Parcela 5	1.025,00 m ²	326,85 m ²
Parcela 6	1.021,00 m ²	325,56 m ²
Parcela 7	1.018,00 m ²	324,60 m ²
Parcela 8	1.046,00 m ²	333,54 m ²
Parcela 9	1.046,00 m ²	333,54 m ²
Parcela 10	1.060,00 m ²	337,98 m ²
Parcela 11	1.072,00 m ²	341,83 m ²
Parcela 12	1.070,00 m ²	341,18 m ²
TOTAL	12.616,00 m²	4.022,80 m²

Ordenanza 8ª. Separación a linderos

La edificación tendrá una separación mínima a viario o espacio público de 5,00 mts. La edificación tendrá una separación mínima a linderos de 4,00 m.

Ordenanza 9ª. Altura y N° de plantas de la edificación

La altura máxima será de PB+1.

La altura máxima de cornisa será de 7 mts. en todas sus fachadas medida en sus centros con referencia a las rasantes definitivas interiores de la parcela.

La planta bajocubierta, si fuera habitable, computa su superficie en la edificabilidad, a partir de una altura libre de 1,50 mts.

En los casos de plantas semisótano se estará a lo dispuesto en las condiciones generales.

El modo de medir la altura a cornisa y de semisótano lo será conforme a las condiciones generales y en todas las fachadas de la edificación.

Ordenanza 10ª. Ocupación

No se establece superficie máxima de ocupación quedando limitada por la superficie máxima edificable de cada parcela.

Ordenanza 11ª. Edificabilidad del suelo de dominio y uso público

La normativa urbanística dentro de estos suelos se atenderá en lo referente a las características urbanísticas a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ZIGOITIA.

ZONAS VERDES

Superficie 2.017,00 m2
 Usos permitidos Recreativo-Esparcimiento
 Construcciones permitidas Kioscos de música, pérgolas, etc.
 Altura máxima 3 m.

AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

Superficie 203,00 m2
 Usos permitidos Uso lúdico-infantil
 Instalaciones permitidas Juego al aire libre (columpios)

AREA DE EQUIPAMIENTO CENTROS DOCENTES

Superficie 1.000 m2
 Usos permitidos Equipamiento público
 Edificabilidad 2 m2/m2
 Altura máxima al alero 12 m.
 Nº Máximo de plantas sobre rasante B+1
 Separación mínima a linderos 5 m.
 (Se podrá adosar a parcela colindante con permiso de ambos propietarios)

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Superficie 25,00 m2
 Usos permitidos Libre
 Ocupación máxima 50%
 Edificabilidad 0,5 m2/m2
 Altura máxima al alero 3 m..
 Nº máximo plantas sobre rasante 1
 Separación a linderos 3 m.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza 12ª.- Condiciones particulares

Las condiciones particulares para la edificación se remiten a las generales de las Normas Subsidiarias tanto en lo que se refiere a las alturas interiores, superficies de cada local, escalera, bajo cubierta, etc.

Ordenanza 13ª.- Condiciones estéticas

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el "Capítulo IV: Condiciones de Estética" de las N.N.S.S. No se permitirá la ejecución de dos viviendas iguales o semejantes en parcelas próximas.

Ordenanza 14ª.- Vivienda unifamiliar

Se respetará siempre el parámetro de superficie mínima de parcela y la edificabilidad máxima.

La parcela mínima se establece con carácter general en 1.000 m². La edificabilidad es de 0,315 m²/m².

Con carácter general las parcelas indicadas en el plano de Ordenación tienen el carácter de mínimas, no pudiendo por tanto subdividirse. Únicamente por razones de encaje y para reducir situaciones de copropiedad, se permitirá una variación de un 15% en la dimensión de su frente de parcela y en su superficie respecto a las indicadas.

Ordenanza 15ª.- Cerramientos

El cerramiento de parcela a viario o espacio público será de mampostería o aplacado de piedra hasta 0,80 m. y resto hasta 2,00 m., con elementos metálicos o vegetales.

En Vitoria-Gasteiz, Marzo de 2.005

Fdo. EL ARQUITECTO

JOSÉ MANUEL SIMÓN DE LA TORRE



José Manuel Simón de la Torre - Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al plan Parcial del SAUR-2 de Berrikano, aprobada inicialmente por Resolución de la Alcaldía nº 398 de fecha 8 de julio de 2004 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2004, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, recogiendo las modificaciones y condiciones de la Orden Foral nº 101 de 18 de febrero de 2005.



En Gopegi, a 28 de junio de 2005

LA SECRETARIA

Fdo. Ana ISASI SALAZAR