

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL S.A.U.R.-2 DE ETXABARRI IBIÑA, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZIGOITIA

DOCUMENTO IV

ORDENANZAS REGULADORAS:

INDICE DEL DOCUMENTO IV

Egindua - Egiazteko agiri hau Etxabari-ibiña - SAUR-2 sektore Plan Partzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela hasiera batean Alkateak onartu zuen 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47.1 artikuluko adierazteko gubierneko quoruma zegoela.



Diligencia - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabari-ibiña, aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum previsto del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Ondstegin, 2011ko maiatzaren 16an

En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

UDALIDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

Pág

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1	ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN	27
Artº 2	CONTENIDO	27
Artº 3	OBLIGATORIEDAD	27
Artº 4	EJECUCIÓN	27
Artº 5	VIGENCIA	27
Artº 6	DOCUMENTACIÓN	28
Artº 7	ALCANCE NORMATIVO DE LA DOCUMENTACIÓN	28
Artº 8	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	28
Artº 9	SISTEMA DE ACTUACIÓN	29
Artº 10	OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL	29

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 11	CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA	30
Artº 12	DIVISIÓN DE ZONAS	30

SECCIÓN 2ª RELATIVO A LAS PARCELACIONES

Artº 13	VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL	31
Artº 14	CONDICIONES DE PARCELACIÓN	31

SECCIÓN 3ª REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

SUBSECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artº 15	OBJETO	31
Artº 16	ÁMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN EL SAU 1 SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.	32
Artº 17	GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL	32
Artº 18	DOCUMENTACIÓN	32

SUBSECCIÓN 2ª CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artº 19	CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	33
---------	--	----

	Pág
SUBSECCIÓN 3ª CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
Artº 20	COMÚN A TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 34
Artº 21	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL 34
Artº 22	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO 35
Artº 23	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS ÁREAS DE JUEGO DE NIÑOS 36
Artº 24	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS ZONAS VERDES Y JARDINERÍA 36
Artº 25	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES PARA INCENDIOS 37
Artº 26	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES 38
Artº 27	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA 38
Artº 28	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO 39
Artº 29	CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED DEL SERVICIO TELEFÓNICO Y TELECOMUNICACIONES 40

CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

SECCIÓN 1ª ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DE CARÁCTER GENERAL

Artº 30	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	40
Artº 31	ORDENANZAS DE USOS	40

SECCIÓN 2ª ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Artº 32	CLASIFICACIÓN	40
Artº 33	ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	40
Artº 34	ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	41
Artº 35	ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	42
Artº 36	ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE USO RESIDENCIAL	44
	36.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
	36.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	
	36.3 RESIDENCIAL MANZANA JARDÍN	

Eginbidea. - Egiatzatzeko agiri hau Etxabari-ibiako SAUR-2 sektore Plan Partzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkateak onartu zuena 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47.1 artikulua adierazitako gutxienezko quoruma zegoela.



Diligencia. - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabari-Ibiña, aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quórum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Ondestegin, 2011ko maiatzaren 16ean

En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

UDAL IDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL S.A.U.R.-2 DE ETXABARRI IBIÑA, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZIGOITIA

INTRODUCCIÓN

En virtud de la Sección Cuarta "Planeamiento de Ordenación Pormenorizada: Planes Parciales y Especiales" de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, y más concretamente de su artículo 68, los Planes Parciales deberán tener entre sus documentos las Normas Urbanísticas, entendiendo incluidas en las mismas las Ordenanzas de Urbanización y Edificación, que reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan Parcial alguno de ellos no fuera necesario:

- a) Generalidades y terminología de conceptos
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
 1. Calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 2. Estudios de Detalle
 3. Parcelaciones
 4. Proyectos de Urbanización
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
 - Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
 - Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados.
 - Normas particulares de cada zona.

Con la finalidad de cumplimentar lo anterior, se articulan las Ordenanzas Regulatoras de aplicación en tres grandes apartados:

- | | |
|--------------|--|
| Capítulo I | Disposiciones Generales |
| Capítulo II | Régimen Urbanístico del Suelo |
| Capítulo III | Ordenanzas Particulares para cada zona en lo relativo a la edificación y usos. |

Egintzea. - Egiaratzeko agiri hau Etxabari-ibiñako SAUR-2 sektore Plan Partzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkateak onartu zuen 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47. 1 artikulua adierazitako gutxieneko quoruma zegoela.



Diligencia. - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabari-ibiña aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

En Ondaegin, 2011ko maiatzaren 16ean.

En Ondaegi, a 16 de mayo de 2011.

UDAL IDAZKARIA/ LA SECRETARIA MUNICIPAL

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL S.A.U.R.-2 DE ETXABARRI IBIÑA, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ZIGOITIA

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1 ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

Las determinaciones del presente Plan Parcial del SAUR 2 de Etxabarri Ibiña, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a coordenadas relativas en proyección plana, con una superficie total del ámbito de 28.152,41 m2.

Artº 2 CONTENIDO

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el SAUR 2 de Etxabarri Ibiña de las Normas Subsidiarias de Zigoitia así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Parcial definirá la división en zonas de la totalidad del Sector, conforme a sus usos prioritarios.

Las ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

- Disposiciones Generales
- Régimen Urbanístico del Suelo
- Ordenanzas Particulares por Zonas

Artº 3 OBLIGATORIEDAD

Los diferentes artículos de las presente Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Parcial.

Artº 4 EJECUCIÓN

La ejecución del Sector S.A.U.R.-2 de Etxabarri Ibiña se efectuará en una única unidad de ejecución.

Artº 5 VIGENCIA

Egindua. - Egiatzateko agir hau Etxabarri-ibiñako SAUR-2 sektore Plan Partzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkateak onartu zuena 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-Legeko 47. 1 artikulua adierazitako gubierneko quoruma zegoela.



Diligencia. - Para hacer constar que presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabarri-Ibiña, aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Ondategin, 2011ko maiatzaren 16ean
UDAL IDAZKARIA / LA SECRETARIA MUNICIPAL
En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva del Plan Parcial, y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

Artº 6 DOCUMENTACIÓN

El presente Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos que integran sus determinaciones.

- Documento I: Memoria
- Documento II: Planos de Información
- Documento III: Planos de Ordenación
- Documento IV: Ordenanzas Regulatoras
- Documento V: Plan de Etapas
- Documento VI: Estudio Económico-Financiero"

Eginbidea - Egiartatzeko agiri hau Etxabarri-ibiñako SAUR-2 sektore Plan Partzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkatetzak onartu zuena 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean. Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47.1 artikulua adierazitako gubierneko quoruma zegoela.



Diligencia - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabarri-ibiña aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Ondategin, 2011ko maiatzaren 16ean
UDAL IDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Zigoitia.

Artº 7 ALCANCE NORMATIVO DE LA DOCUMENTACIÓN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos enumerados en el artículo anterior, son los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Regulatoras y el Plan de Etapas, los que poseen carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, deberá ajustarse de forma obligada a sus determinaciones.

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

Artº 8 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Parcial serán, el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Reparcelación, al objeto de regularizar la configuración de las fincas, situando su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación, así como para localizar los espacios dotacionales de cesión obligatoria y gratuita y las parcelas lucrativas a adjudicar al Ayuntamiento en concepto de cesión del 15% del aprovechamiento; el Proyecto de Urbanización, para la realización de las obras propias de urbanización; y los Proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones.

Previa la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberá redactar el oportuno Proyecto de Urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial para cada una de las zonas en él definidas.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores del presente artículo lo es sin perjuicio de la concurrencia de las autorizaciones que resulten pertinentes en virtud de lo dispuesto en la normativa de carácter sectorial, y concretamente, en las disposiciones reguladoras de Aguas y Carreteras.

Artº 9 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El Sistema de Actuación previsto inicialmente, es el de Concentración.

Eginbidea - Egiaratzeko agin hau Etxabarri-Ibiñako SAUR-2 sektore Plan Parzialakako espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkatezjak onartu zuen 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Ordenantza 47.1 artikulua zegoela.



Diligencia - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabarri-Ibiña, aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

En Orotategi, 2011ko maiatzaren 16ean

UDAL IDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

En Orotategi, a 16 de mayo de 2011.

Artº 10 OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

Los compromisos derivados de la ejecución del Plan y que obligarán, tanto, al promotor del plan, a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, así como a los futuros adquirentes de parcelas, como al Ayuntamiento, son los siguientes:

1.- Los espacios dotacionales previstos en el presente Plan Parcial y que integran sistema de comunicaciones viarias, el sistema de espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público, tendrán la condición de públicos, resultando los mismos de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

2.- La conservación de la urbanización será a cuenta del Ayuntamiento, con la siguiente salvedad:

La misma correrá a cargo del promotor en tanto no se produzca la recepción de las obras por el Ayuntamiento, que deberá hacerse de acuerdo con lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo VI, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco (art. 198).

3.- Una vez recepcionadas por el Ayuntamiento las obras de urbanización y las instalaciones y dotaciones cuya ejecución prevé el presente Plan Parcial, la prestación de los servicios públicos en el S.A.U.R. 2 de Etxabarri Ibiña se efectuará por dicha Administración Municipal, o, en su caso, por las empresas u organismos a los que la misma tenga encomendada la gestión de dichos servicios.

4.- Quedan detallados y garantizados los medios económicos con que cuenta el promotor para la ejecución del presente Plan Parcial, así como consignado el aval bancario (o el certificado del depósito) que cubre el 7% del importe total de las obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización del Sector, se llevará a cabo a cargo de los fondos o recursos propios de la sociedad promotora.

Egindua. - Egiaztatuko agir hau Etxabari-Ibiñako SAUR-2 sektore Plan Parzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkateak onartu zuena 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47.1 artikulua adierazitako gutxieneko quoruma zegoela.



Diligencia. - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabari-Ibiña aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª CALIFICACIÓN DEL SUELO

Ondategin, 2011ko maiatzaren 16ean

En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

UDAL IDAZKARIA/ LA SECRETARIA MUNICIPAL

Artº 11 CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Zigoitia, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo cuatro categorías:

Sistema General de transportes y Comunicaciones.
Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
Suelo Urbanizable Residencial.

El uso característico del Sector corresponde al residencial unifamiliar.

b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el Plano de Ordenación: "Calificación Pormenorizada". Corresponde a los siguientes tipos de suelo:

- Zonas verdes públicas
- Espacios Libres de Dominio y Uso Público
- Red viaria y aparcamientos
- Equipamiento
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo

Artº 12 DIVISIÓN DE ZONAS

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del SAUR-2 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
 - Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
 - Zona Verde: Jardines y Areas de Juego
 - Espacios Libres y Zonas Estanciales
- Sistema de Equipamiento
 - Equipamiento
- Sistema Edificado – Áreas con Aprovechamiento Lucrativo
 - Residencial Colectiva de Protección
 - Residencial Unifamiliar Libre RUL

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de "Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona.

En el Plano de "Alineaciones y Rasantes" se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativas.

Egubidea - Enjaitzeko agiri hau SAUR-2 sektore Plan Parzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkatetzak onartu zuena 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean. Tokiko Erregearen Oinarri-legeko 47.1 artikulua adierazitako gubieneko quoruma zegoela.



Diligencia - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabarrí Ibiña, aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

SECCIÓN 2ª RELATIVO A LAS PARCELACIONES

Artº 13 VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial (Alineaciones y Rasantes) es vinculante.

No obstante, las parcelas privadas edificables residenciales pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en las presentes Ordenanzas.

Artº 14 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

No se podrán realizar parcelaciones en las parcelas establecidas en el Plan Parcial

Existen dos tipos de parcelas: la RCP-1 destinada a Uso Residencial Colectivo de Protección y las parcelas RU-1 hasta 15 que son de Uso Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada, también hay una destinada a equipamiento.

La parcela mínima se fija en 750 m² para las unifamiliares aisladas ó pareadas, con frente mínimo de 16,00 m. a viario público o ELP.

La parcela para vivienda colectiva es de 3.359,97 m².

Toda modificación en las delimitaciones de parcelas podrá realizarse mediante Estudio de Detalle siempre que no se varíen el resto de condiciones establecidas en el Plan Parcial.

SECCIÓN 3ª REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

SUBSECCIÓN 1ª GENERALIDADES

Artº 15 OBJETO

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el plan parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, etc...) y



de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Onartutegiri, 2011ko maiatzaren 17an. mayo de 2011.
UDAL IDAZKARIA/ LA SECRETARIA MUNICIPAL

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco (art 194); y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zigoitia, Título II, Capítulo IV, Sección 3ª (art 15), además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artº 16 ÁMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN EN EL SAUR-2; SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Para la ejecución material del SAUR-2, se procederá a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única etapa.

Sin embargo, si la promotora así lo estimase oportuno, se podrán ejecutar las obras en dos etapas, con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial, mobiliario urbano, jardinería, etc... para una etapa posterior, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

El Proyecto, incluirá las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito del Sector, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligado cumplimiento, sobre supresión de barreras arquitectónicas, la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco) y el Reglamento de desarrollo (Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Gobierno Vasco) de la citada Ley.

Artº 17 GRADO DE VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial, no obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en esta caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal.

Artº 18 DOCUMENTACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en el art. 194 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones así como lo establecido en las Normas Subsidiarias.



SUBSECCIÓN 2ª CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artº 19 CONDICIONES DE DISEÑO PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

a) Red Viaria Rodada

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.

Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 25% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente al Plan Parcial.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse respecto de las dimensiones totales definidas en el proyecto.

Las aceras irán pavimentadas en su totalidad y dispondrán de bordillo.

El tratamiento con arbolado se considera obligatorio y se ha previsto en las bandas de aparcamiento pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1x1 m.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas desde el viario público, deberán hacerse siempre que se pueda, de forma que nunca se encuentren a una distancia inferior a 5 m, desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, cualquier decisión relacionada con el transporte público.

Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 68/2000 de 11 de Abril).

b) Zonas Verdes, Área de juego de niños

Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales "blandos" (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc.) en la mayor parte de su superficie.

Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales se realizarán a base de "suelo estabilizado": arena (75%) arcilla (20%) cal (5%) con una granulometría que no exceda de 1 cm y un índice de plasticidad de 3 a 6.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas de riego, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.



Área de Juego de Niños

Son vinculantes las dimensiones totales de las áreas de juego de niños.

Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33%.

Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.

Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

En cualquier caso la zona verde y área de juego de niños, tendrán en cuenta lo previsto en las Normas Subsidiarias.

SUBSECCIÓN 3ª CONDICIONES TÉCNICAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artº 20 COMÚN A TODAS LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios municipales correspondientes.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones, nunca sustanciales, debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en fase única.

Sin embargo, y de así considerarlo el promotor de acuerdo con el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructura del Plan Parcial. Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el artº 18 de estas Ordenanzas.

En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

Artº 21 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED VIARIA RODADA Y PEATONAL



En la parte gráfica se describe la sección de viario definiendo las siguientes determinaciones:

Ondategin, 2011ko maiatzaren 16ean.

En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

UDAL IDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

Trazado en Planta
Rasantes Definitivas. Rasantes Estado Actual
Perfiles Transversales y Pendientes Longitudinales.

Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

Para el Proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento.

El firme será del tipo flexible, la sección de firme considerada corresponde a la Instrucción 6.1.-IC y 6.2.-IC del MOPU con número 222 de su catálogo de firme, para tráfico T2 y explanada $E2 \ 10 \leq CBR \leq 20$

Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de Diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril.

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.

Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta el artículo 15 apartado e) de las Normas Subsidiarias

Artº 22 **CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO**



Ordinazio 2011ko martxoaren 17koa. Oso Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47.1 artikulua adierazitako gutxienezko quoruma zegoela. 2011ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47.1 artikulua adierazitako gutxienezko quoruma zegoela.

Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería, así como lo establecido en el artículo 15 de las NN.SS.

Artº 23 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS AREAS DE JUEGOS DE NIÑOS

Se tratará sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican, sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.

Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.

Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc....) de madera adecuada.

Se tendrá en cuenta el artículo 15 de las Normas Subsidiarias

Artº 24 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS ZONAS VERDES Y JARDINERÍA

Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación e irán sembradas de césped.

Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo.

Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m en zonas ajardinadas y de 1,50 m en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.

Se dotarán de las instalaciones necesarias, como: riego automático, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distintos carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc...

Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento.



Onartuak 2011ko maiatzaren 16an En Oinarriari 16 de mayo de 2011.

El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...) especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal, este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, en los espacios libres de uso público (paseos peatonales) y áreas de Juego de Niños.

Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características de subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

Se tendrá en cuenta el artículo 15 de las Normas Subsidiarias

Artº 25 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES PARA INCENDIOS

En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del R.D. 928/1979 "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano" y el Real Decreto 1423/82 de 18 de Junio, "Reglamentación técnico-sanitaria párale abastecimiento y control de calidad de las aguas potables para consumo público" BOE 29.8.82) así como los criterios del Servicio Municipal correspondiente.

Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.

Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales.

En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/Ha, colocándose bocas de riego y riego automático del modelo adoptado por el Ayuntamiento a una distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego y contador en el inicio de la derivación.

Podrá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación.

Se colocarán dos hidrantes para incendios.

Se dispondrán llaves de corte en los ramales de las intersecciones y los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones.



Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Se tendrá en cuenta el artículo 15 de las NN.SS.

Artº 26 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento.

El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg., pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaren.

Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m salvo casos puntuales debidamente justificados.

El saneamiento será separativo, los sumideros de las aguas pluviales del viario se colocarán al lado del bordillo de acera.

Se tendrá en consideración el artículo 15 de las NN.SS.

Artº 27 CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Zigoitia.

En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc., así como en cuanto a seguridad. Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.

La Tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 V.

Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

Como referencia para el cálculo de potencias unitarias demandadas se tendrá en cuenta las siguientes:

Residencia: 50 W/m². Techo construido

La potencia final de los C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

Eginbidea - Egiaztatzeko agiririkau
Etxabarri-ibiñako SAUR-2 sektore
Plan Partzialeko espedientearen
dokumentuetako bat dela.
Hasiera batean Alkateak
onartu zuen 2010ko martxoaren
17an, ebazpenaren bidez.
Behin-behinean onartu
zuen Osoko Bilkurak 2010ko
ekainaren 3an egindako
batzarrean, Tokiko Erregimenaren
barruan, 2010ko maiatzaren 16ean
adierazitako gutxienezko
Diligencia - Para hacer constar que el
presente documento forma parte de la
documentación del expediente relativo
al Plan Parcial del sector SAUR-2 de
Etxabarri-ibiña aprobado inicialmente
por Resolución de Alcaldía de fecha
17 de marzo de 2010 y aprobada
provisionalmente por el Pleno de la
Corporación en sesión celebrada el
3 de junio de 2010, con el quorum
previsto del art. 47.1 de la Ley
Reguladora de Bases de Régimen
Local.
En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de PVC, discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad.

Se tendrá en cuenta el artículo 15 de las NN.SS.

Artº 28 **CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO**

Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Zigoitia.

El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado, se cumplirá la norma MIE-BT-009.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 m de profundidad como mínimo, bajo tubos de PVC cumpliendo la UNE 53.112.

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado) de 15 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en la zona verde, el coeficiente de homogeneidad será de 0,25.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche, como medida de ahorro de energía.

Los encuentros de vías rodadas podrán tener un aumento del 10% al 15% respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo el nº de luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente en el Proyecto de Urbanización.

Las farolas a utilizar en las vías rodadas, se definirán en el Proyecto de Urbanización, atendiendo lo que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

Se tendrá en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

Se incluirá en el proyecto correspondiente los enlaces de la red viaria interior con la exterior.

Se tendrá en cuenta el artículo 15 de las NN.SS.



Artº 29 **CONDICIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA LA RED DEL SERVICIO TELEFÓNICO Y TELECOMUNICACIONES**

En Ondaegi, a 16 de mayo de 2011.

En Ondaegi, a 16 de mayo de 2011.

La red de distribución del servicio telefónico deberá adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general.

Se colocarán haces de tubos en número suficiente en previsión de nuevas necesidades.

Se tendrá en cuenta el artículo 15 de las NN.SS.

CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

SECCIÓN 1ª ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DE CARÁCTER GENERAL

Artº 30 **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

Artº 31 **ORDENANZAS DE USOS**

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las normas generales y particulares de cada uso enunciadas en las Normas Subsidiarias de Zigoitia.

SECCIÓN 2ª ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Artº 32 **CLASIFICACIÓN**

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose:

- * Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público
- * Sistema de Transportes y Comunicaciones / Espacios Libres
- * Zonas del Sistema de Equipamiento
- * Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo

Artº 33 **ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES**

Eginbidea. - Egiazteko agiri hau Etxabari-ibiñako SAUR-2 sektorearen Plan Parzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasi era batean Alkatetzak onartu zuena 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Oseko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean. Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47.1 artikulua adierazitako gubierneko quoruma zegoela.



Diligencia. - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabari-ibiña, aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quórum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Onategin, 2011ko maiatzaren 16ean

UDAL IDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

a) Red Viaria rodada y peatonal

Se corresponde con el uso pormenorizado de comunicaciones viarias definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos **Usos Compatibles** con este sistema local son:

- * Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.
- * Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...), que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.
- * El arbolado en alineaciones de aceras o aparcamientos y paseos peatonales.
- * Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.

Usos Prohibidos.- El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.

Edificaciones Autorizadas.- Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional autorizadas ocasionalmente.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

Artº 34 ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en las Normas Subsidiarias vigentes.

a) Zona Verde Pública

Los únicos **Usos compatibles** en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc..., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurren en subterráneo por estas zonas, como un centro de transformación, etc.

Asimismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, pequeños puentes sobre arroyos, etc...



Usos Prohibidos.- El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde.

b) Área de juego y Recreo de Niños

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

Como **Usos Compatibles**, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...)

Usos Prohibidos.- Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.

Edificaciones Autorizadas.- Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

c) Paseos peatonales

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

Usos Compatibles.- Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados casi en su totalidad.

Usos Prohibidos.- Los no mencionados como compatibles.

Edificaciones autorizadas.- Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Artº 35 ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PRIVADO

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del Gobierno Vasco.

En los terrenos calificados como Sistema de Equipamiento, regirán los siguientes parámetros urbanísticos:

- Edificabilidad: 538,10 m²
- Ocupación: Según plano de Condiciones Vinculantes
- Nº máximo de plantas: 2 plantas
- Altura máxima a alero: 8 metros
- Instrumento de desarrollo: Plan Especial
- La parcela deberá ir sembrada de césped.

a) Educativo

Usos Compatibles.- Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.



Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m²c.

Usos Prohibidos.- Todos los no especificados como compatibles.
Las condiciones del Régimen de Edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones vinculantes).

Retranqueos y alineaciones mínimas:

Edificación: Viales de acceso: 5 m
Espacios Libres: 4 m.

Estacionamiento Viales de acceso: 5 m
Espacios Libres: 4 m

b) Equipamiento Deportivo

Usos compatibles.- Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos, edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva, e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m²c.

Usos Prohibidos.- Todos los no indicados como compatibles.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación.

Retranqueos y alineaciones mínimas:

Edificación: Viales de acceso: 5 m.
Espacios Libres: 4 m.

c) Equipamiento múltiple

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en las Normas Subsidiarias vigentes.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de ordenación (condiciones vinculantes).

Retranqueos y alineaciones mínimas:

Edificación: Viales de acceso: 5 m
Espacios Libres: 4 m.

Estacionamiento: Viales de acceso: 5 m

Eginbidea. - Egiaztatzeko agiri hau Etxabari-ibiñako SAUR-2 sektore Plan Partzialeko espedientearen dokumentuetako bat dela. Hasiera batean Alkatezak onartu zuena 2010ko martxoaren 17an, ebazpenaren bidez. Behin-behinean onartu zuen Osoko Bilkurak 2010ko ekainaren 3an egindako batzarrean, Tokiko Erregimenaren Oinarri-legeko 47. 1 artikuluko adieraztako gubierneko quoruma zegoela.



Diligencia. - Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Plan Parcial del sector SAUR-2 de Etxabari-ibiña, aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2010 y aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 3 de junio de 2010, con el quorum preciso del art. 47.1 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local.

Espacios Libres: 4 m

Ondstegin, 2011ko maiatzaren 16ean

En Ondstegi, a 16 de mayo de 2011.

UDAL IDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

Artº 36 ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS DEL SISTEMA EDIFICADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO DE USO RESIDENCIAL

36.1 Parámetros Urbanísticos

Superficie total ámbito:	28.152,41 m ²	
Edificabilidad total del Sector	28.152,41 m ² x 0,25 m ² /m ² = 7.038,10 m ²	
Parcela mínima:	Unifamiliar aislada	750 m ²
Edificabilidad neta en cada parcela:	Unifamiliar aislada	300 m ²
Ocupación máxima sobre parcela:	Unifamiliar aislada	30%
Frente mínimo a viario:	Unifamiliar aislada	15 m.

Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar aislada, pareada

Separaciones: Según plano de Condiciones Vinculantes.

Alturas: Baja + 1 + Entrecubierta

36.2 Residencial Unifamiliar Aislada. Parcelas RU-1 a RU-15

a) Régimen de Usos

Residencial unifamiliar aislada admitiéndose agrupaciones de dos viviendas que estén situadas en parcelas contiguas formando un solo edificio bifamiliar alineado en relación a viales o espacios libres de uso público.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en las Normas Subsidiarias.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará principalmente a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, aseos, txokos, cuartos e instalaciones comunitarias de la vivienda, etc.



Tendrá funcionamiento unitario o común caso de agrupar dos viviendas, con acceso único; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación del Sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

- Aparte del privativo residencial con sus correspondientes jardines y patios por parcela, se localizan los accesos al aparcamiento en sótano, así como zona libre privada.

- Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano, zona libre privada, etc., se podrá ajardinar libremente.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de Sótano

Tendrá funcionamiento unitario o común a dos viviendas, en este caso con un acceso único.

El porcentaje máximo de ocupación de las parcelas netas edificables se cifra en el 35% de cada una, dentro del área de edificación fijada en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

En el caso de agrupación de dos viviendas contiguas se respetarán siempre las distancias de 5 m a viario y 4 m a Espacio Libre Público, no siendo necesario respetar la distancia de 4 m a lindero en la divisoria de las dos parcelas

b.2) Planta Baja y Primera

La altura máxima edificable será de dos plantas (B+1+E) con altura máxima a cornisa de planta primera de 7,00 m.

La rasante de la planta baja podrá estar elevada o deprimida entre 0,00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público o de frente a viario con la finalidad de adaptar las edificaciones a la topografía del terreno.

El área de movimiento de la edificación es la que se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación, y dentro de la misma deben incluirse todas las proyecciones verticales de la edificación.

Podrán agruparse dos viviendas contiguas, respetando las distancias de 5 m a viario y 4 m a Espacio Libre Público, no siendo necesario respetar la distancia de 4 m a lindero en la divisoria de las dos parcelas.



La edificación, incluida los vuelos que computarán, no sobrepasará la línea del área de movimiento de la edificación que se indica en el Plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación (O-5).

b3) Planta de Entrecubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), a partir de línea de fachada. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas y con tratamiento unitario en caso de agrupación, sin admitirse buhardillas.

b4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,80 m y total de 2,00 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas parcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

b5) No pueden construirse dos viviendas iguales o semejantes en parcelas cercanas o próximas.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones

Artº 36.3 Residencial Manzana Jardín. Parcela RCP

a) Régimen de Usos



b3) Planta de Entrecubierta y Cubierta

Onartzean, 2011ko maiatzaren 16ean

En Ondategi, a 16 de mayo de 2011.

UDAL IDAZKARIA/LA SECRETARIA MUNICIPAL

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 % (35°), en línea de fachada, como punto de origen se tomará en techo de cada planta habitable, que será común en cada agrupación. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con tratamiento unitario por agrupación o parcela, sin admitirse buhardillas.

b4) Cierres

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo el espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,80 m y total de 2,00 m, admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de la parcela y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación y el número máximo de viviendas es el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales del presente Plan Parcial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación.

Vitoria Gasteiz, 15 de Octubre de 2009
El arquitecto

Angel Luis Bellido Botella