Adolfo Moro Quintana (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 30/07/2021
HASH: 6b05c5d7daa4b01b6e10f6e09fd108f4

D. ADOLFO MORO QUINTANA, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA, EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN ONEROSA MEDIANTE SUBASTA, DE LA PARCELA CATASTRAL NÚMERO 660 DEL POLÍGONO 1, SITA EN LA CALLE PARRANDARIOS Nº 6, DE APODAKA, SUSCRIBE EL PRESENTE

INFORME

PRIMERO.- El inmueble que se valora es el siguiente solar residencial:

- **Solar urbano residencial, destinado a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, sito en la calle Parrandarios nº 6, en el sur del pueblo de Apodaka (Municipio de Zigoitia).**
- **Es la parcela resultante número 7, del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Suelo Apto para Urbanizar de carácter residencial S.A.U.R.-1 de Apodaka.**
- **El Plan Parcial del S.A.U.R.-1 de Apodaka fue aprobado definitivamente según Orden Foral nº 765/2003, de 4 de julio de 2003, publicándose en el B.O.T.H.A. nº 85 de 21 de julio de 2003.**
- **El Proyecto de Compensación del S.A.U.R.-1 de Apodaka fue aprobado definitivamente según Resolución de Alcaldía nº 89, el 14 de febrero de 2005.**
- **Es la parcela catastral 660 del polígono 1 de Zigoitia (Referencia catastral 18-1-660-1-1).**
- **Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Vitoria-Gasteiz, al tomo 4.688, libro 116, folio 165, finca 8.437, inscripción 1ª (Código Registral Único 01005000654870).**
- **El actual propietario del pleno dominio es el Ayuntamiento de Zigoitia.**
- **Se encuentra incluido en el Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Zigoitia con el número de ficha 1/1/1-519.**
- **La superficie catastral de la parcela es de 972 m².**
- **La superficie registral, y del proyecto de compensación de la parcela es de 972 m², por lo que se considera esta superficie para la valoración.**
- **Linda al :**
  - **Norte: Sistema Local de Comunicaciones (Calle Parrandarios).**
  - **Este: Parcela nº 8 del Plan Parcial del S.A.U.R.-1 de Apodaka (parcela catastral 1-661) de propiedad particular y uso residencial.**
  - **Sur: Zona verde del Plan Parcial del S.A.U.R.-1 de Apodaka. Parcela catastral 1-679.**
  - **Oeste: Parcela nº 6 del Plan Parcial del S.A.U.R.-1 de Apodaka (parcela catastral 1-659) de propiedad particular y uso residencial.**
- **La parcela se encuentra libre de cargas y servidumbres conocidas.**
- **Según el Proyecto de Compensación del S.A.U.R.-1 de Apodaka, a la parcela analizada se le adjudica una edificabilidad de 293,04 m²c, para una vivienda unifamiliar aislada y usos compatibles.**

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 44

- **La parcela se encuentra a más de 50 m de la carretera N-622 por lo que no se encuentra afectada por este sistema general de comunicaciones.**

- **La parcela se encuentra a más de 100 m de algún curso natural de agua contemplado en el "Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco", por lo que no posee esta afección sectorial.**

- **Actualmente no posee ninguna edificación, y se encuentra totalmente urbanizada, con todas las acometidas de instalaciones a pie de parcela.**

- **Posee una forma irregular, similar a un rectángulo, y tiene un frente a vial público de aproximadamente 22,43 m y un fondo aproximado de 49,90 m.**

- **El expresado bien inmueble no está comprendido en ningún Plan de ordenación, reforma o adaptación necesario al Ayuntamiento.**

- **A esta parcela se le vincula "ob rem" una veintitresava parte indivisa de la finca resultante nº 24 destinada a zona dotacional privada.**

SEGUNDO.- La valoración de la parcela se realiza mediante el método de comparación con precios actuales de mercado, según análisis de 7 testigos del anexo adjunto, provenientes todos ellos de subastas públicas del Ayuntamiento de Zigoitia:

PARCELA	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO PONDERADO	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL REDONDEADO
660	972 m²	121,09 €/m²	125,65 €/m²	122.131,80 €	122.000,00 €

Por lo que si procede repercutir el actual 21% de I.V.A. el desglose es el siguiente:

BASE IMPONIBLE	100.826,45 €
21 % I.V.A.	21.173,55 €
TOTAL	122.000,00 €

- **La parcela está valorada considerando que ya no tiene ninguna carga de urbanización.**

- **Se considera que posee buena ubicación. El tamaño, la geometría y la topografía de la parcela son adecuadas. Además varias de las parcelas del Plan Parcial se encuentran edificadas y la urbanización es reciente y de buena calidad.**

- **La oferta y la demanda, de este tipo de parcela, son suficientemente estables en un futuro cercano.**

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 44

TERCERO.- Se adjunta al informe la siguiente documentación:

- **Análisis de testigos.**
- **Planos de situación.**
- **Documentación fotográfica actual.**
- **Ortofoto del año 2018.**
- **Documentación gráfica de las NN.SS. de Planeamiento de Zigoitia.**
- **Documentación gráfica y escrita del proyecto de compensación.**
- **Documentación gráfica del Plan Parcial del SAUR-1 de Apodaka.**
- **Documentación gráfica y escrita catastral.**
- **Documentación gráfica del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos.**
- **Nota simple informativa del Registro de la Propiedad.**
- **Ordenanzas del SAUR-1 de Apodaka.**

CONCLUSION

- **La valoración de la parcela catastral nº 660 analizada asciende a CIENTO VEINTIDOS MIL EUROS (122.000€).**
- **Procede solicitar a los concursantes de la subasta una fianza del 10 % del valor de la parcela (IVA no incluido), es decir DIEZ MIL OCHENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (10.082,65 €).**

ARQUITECTO ASESOR MUNICIPAL

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 44

ANEXO AL INFORME DE VALORACIÓN, EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE DE ENAJENACIÓN ONEROSA MEDIANTE SUBASTA DE LA PARCELA CATASTRAL NÚMERO 660 DEL POLÍGONO 1, EN APODAKA (ZIGOITIA)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

ANÁLISIS DE LOS TESTIGOS:

	FUENTE	MUNICIPIO	LOCALIDAD	CALLE	SUPERFICIE	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE HOMOGENEI-ZACION	VALOR UNITARIO HOMOGE-NEIZADO	COEFICIENTE DE PONDERACION
1	AYUNTAM.	ZIGOITIA	BERRIKANO	PARCELA 1127	1.033,00	121.052,00 €	117,18 €	1,15	134,76 €	38,00
2	AYUNTAM.	ZIGOITIA	ETXABARRI IBIÑA	PARCELA 1147	1.060,43	113.800,00 €	107,31 €	1,15	123,41 €	12,00
3	AYUNTAM.	ZIGOITIA	GOPEGI	PARCELA 1047	691,11	85.150,00 €	123,21 €	1,00	123,21 €	12,00
4	AYUNTAM.	ZIGOITIA	GOPEGI	PARCELA 1046	695,61	85.000,00 €	122,19 €	1,00	122,19 €	12,00
5	AYUNTAM.	ZIGOITIA	ETXABARRI IBIÑA	PARCELA 1161	948,56	105.100,00 €	110,80 €	1,10	121,88 €	12,00
6	AYUNTAM.	ZIGOITIA	ETXABARRI IBIÑA	PARCELA 1146	1.089,78	99.100	90,94 €	1,20	109,12 €	7,00
7	AYUNTAM.	ZIGOITIA	BERRIKANO	PARCELA 1296	1.072,00	101.000	94,22 €	1,20	113,06 €	7,00
										100,00
				VALORES MEDIOS	941,50	101.457	109,41 €	1,11	121,09 €	**125,65 €**

VALOR UNITARIO HOMOGENEI-ZADO PONDERADO

Según la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, texto consolidado del 10 de j… 2015, artículo 138, punto 2:
"El tipo de la subasta o el precio de la enajenación directa se fijarán por el órgano competente para la enajenación de ac… on la tasación aprobada.(…)"

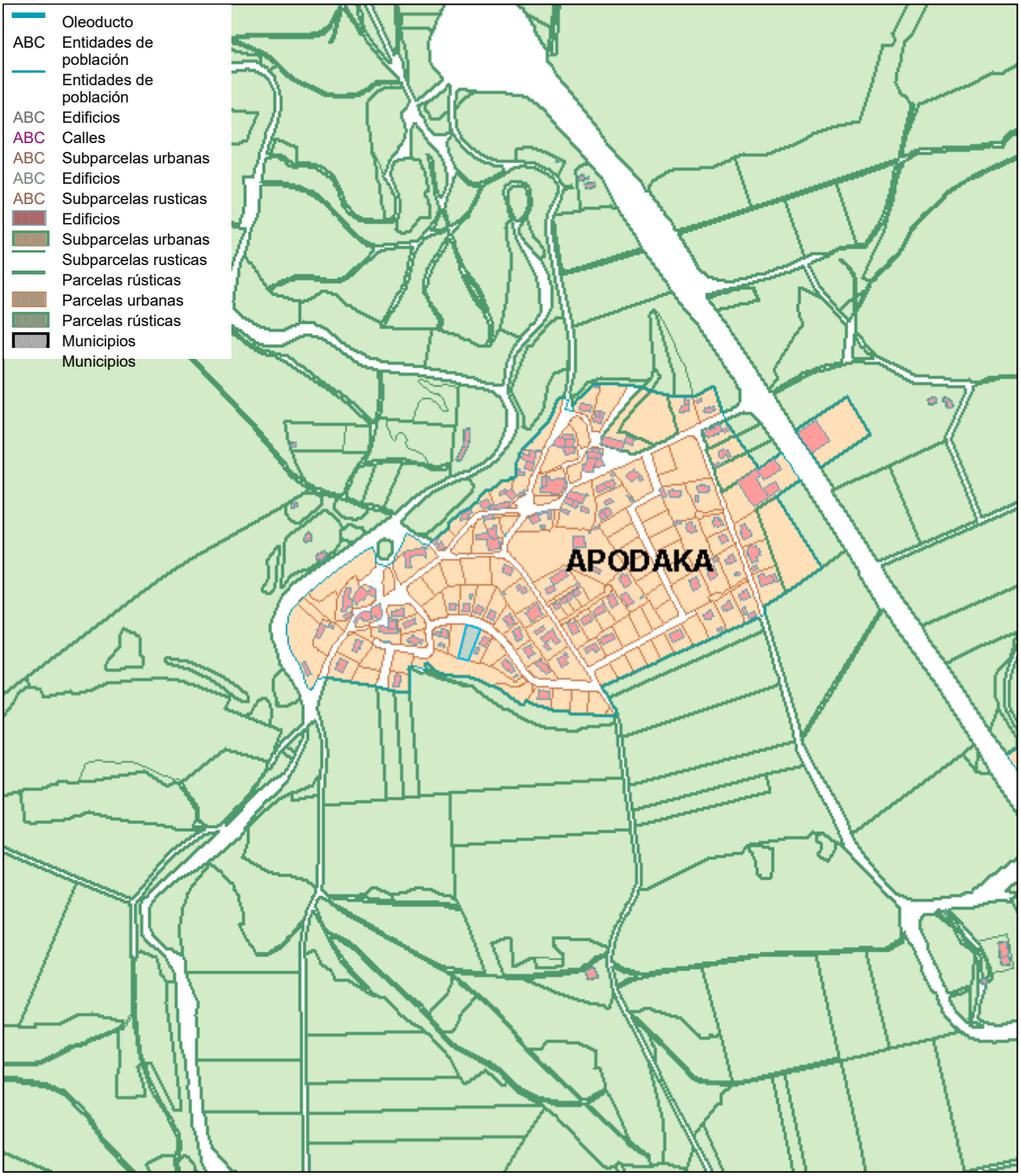
ARQUITECTO MUNICIPAL

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 44

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=521.273
y=4.752.429

http://catastroAlava.tracasa.es

Escala 1:8.816



Catastro

Catastro + Callejero

© 2021 Diputación Foral de Álava

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=522.782
y=4.750.691

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 44

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=521.775
y=4.751.699

http://catastroAlava.tracasa.es

Escala 1:2.204



Catastro

© 2021 Diputación Foral de Álava

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=522.152
y=4.751.265

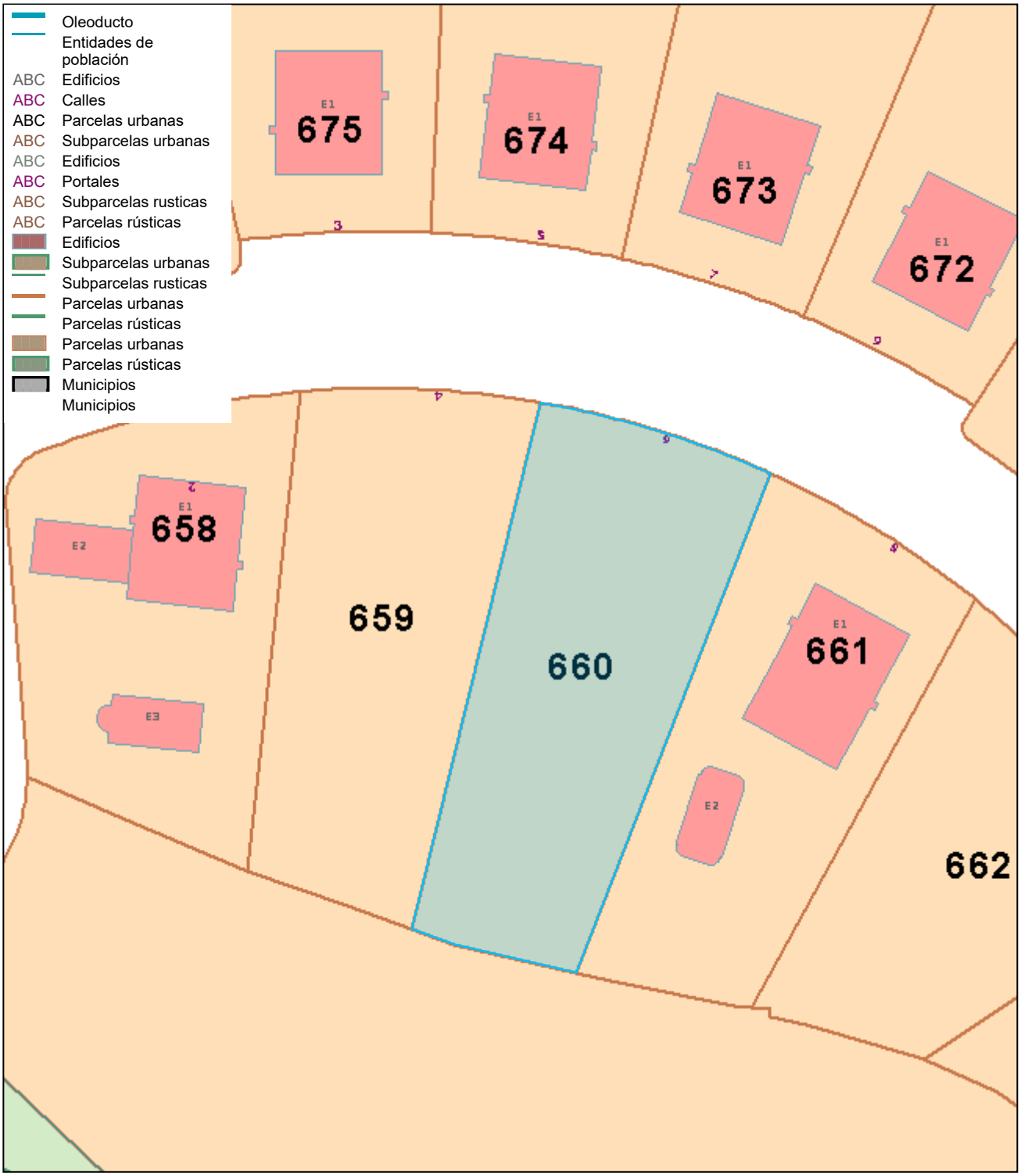
Catastro + Callejero

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 44

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=521.912
y=4.751.542

http://catastroAlava.tracasa.es

Escala 1:551



Catastro

Catastro + Callejero

© 2021 Diputación Foral de Álava

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=522.006
y=4.751.434

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://izigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 44

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 44





Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://izigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 44





Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 44





Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 44

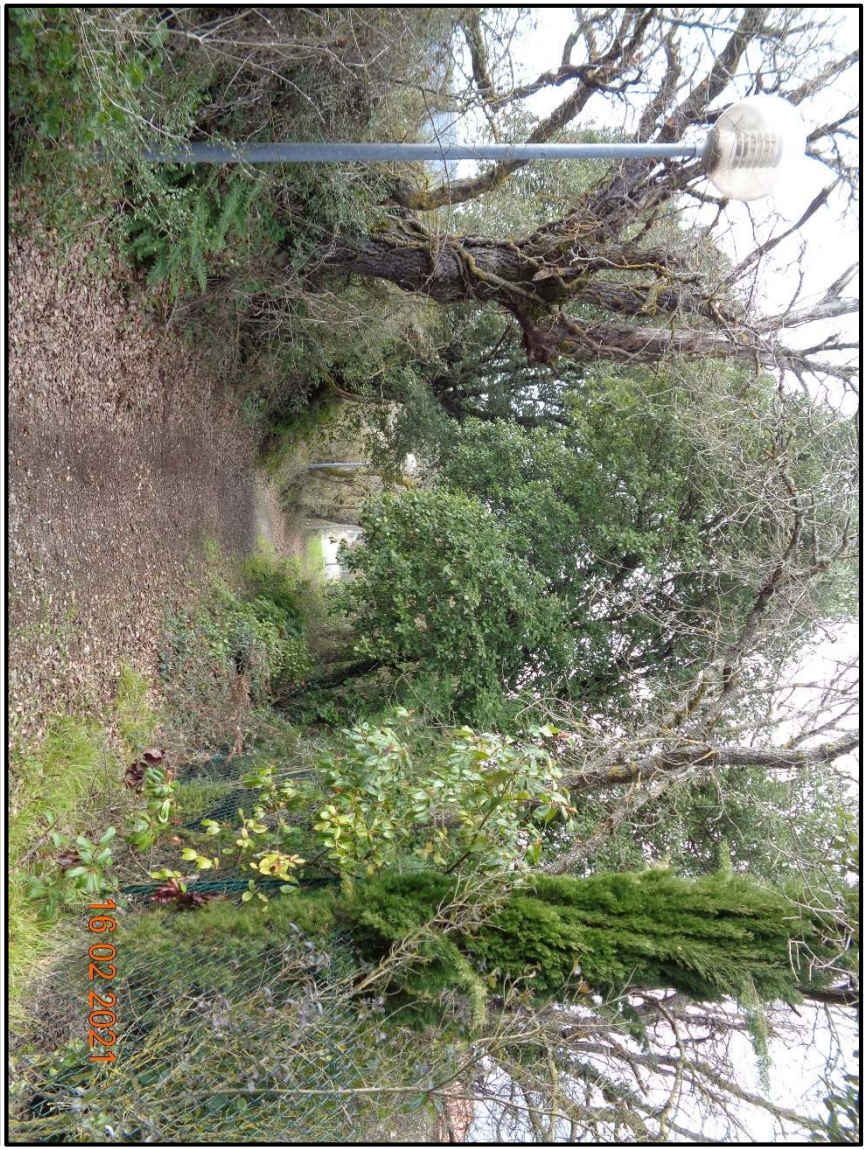
Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 44


16.02.2021


16.02.2021

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 44





Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 44





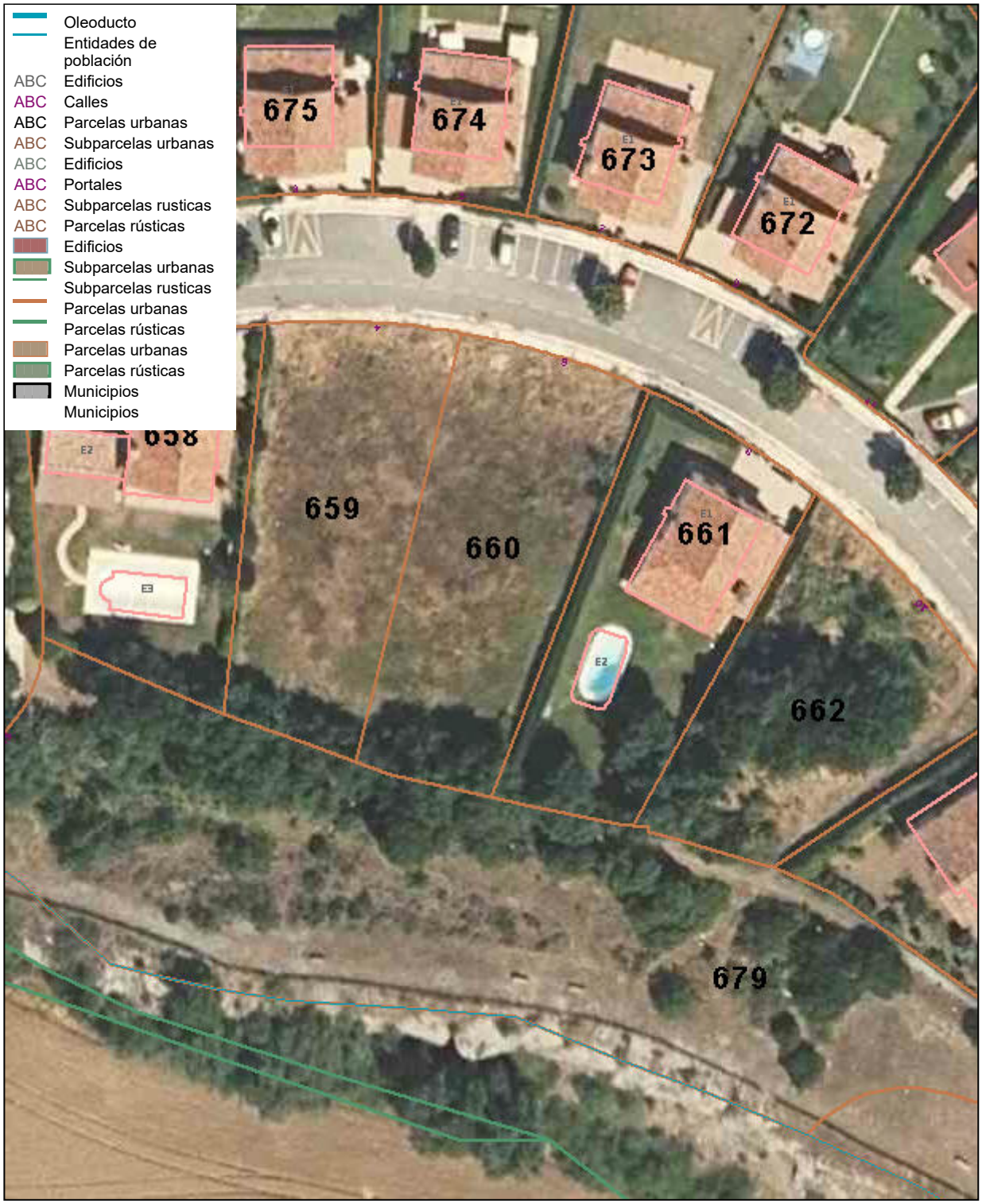
Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 44

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://izigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 44

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=521.910
y=4.751.543

http://catastroAlava.tracasa.es

Escala 1:688



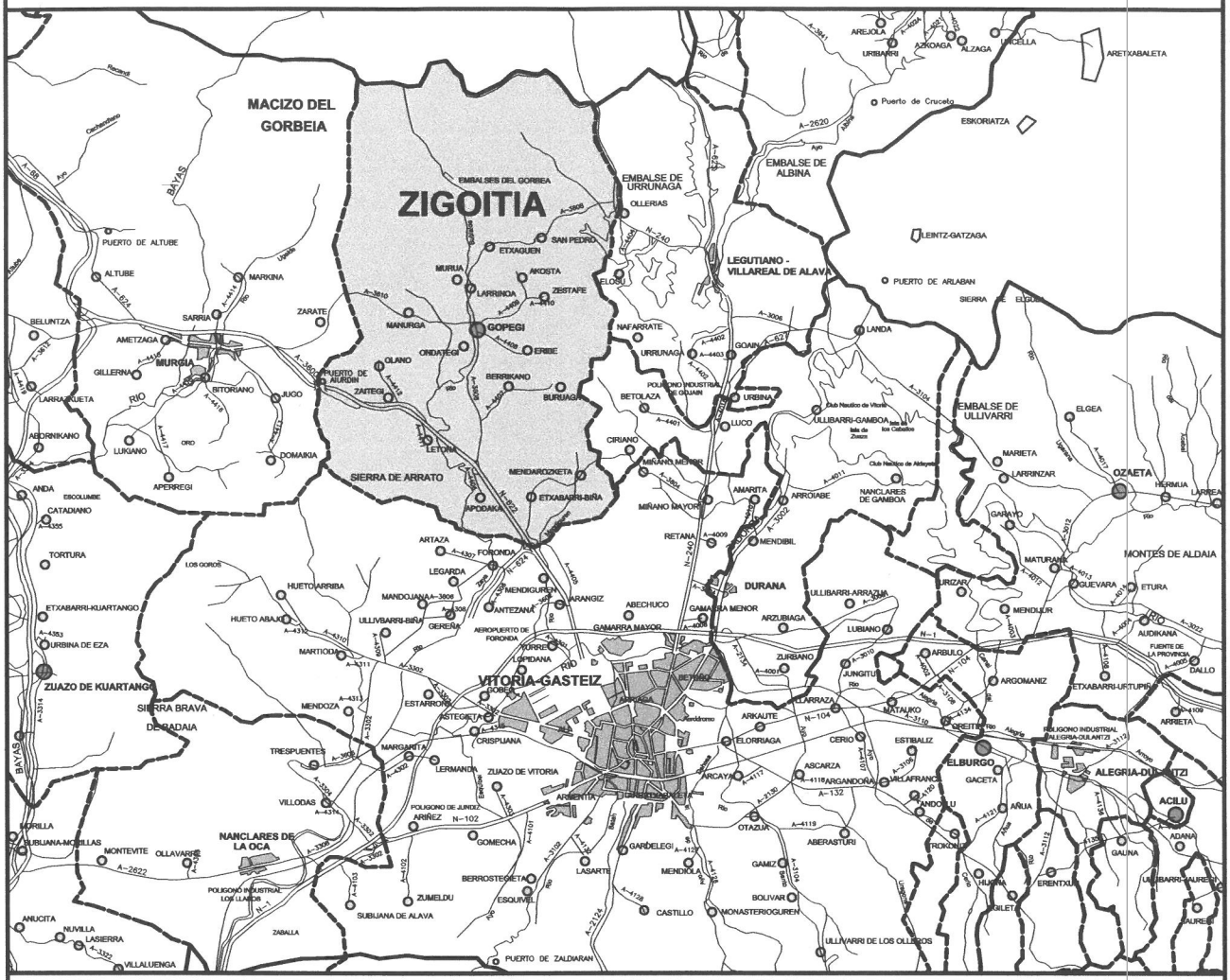
Catastro + Ortofoto 1:5.000

© 2021 Diputación Foral de Álava

ETRS-89 UTM-30 N (m) :
x=522.021
y=4.751.406

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 44

S.A.U.I. SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.


ZIGOITIA
MACIZO DEL GORBEIA
EMBALSES DEL GORBEA
EMBALSE DE URRUNAGA
EMBALSE DE ALBINA
EMBALSE DE ULLIVARRI
LEGUTIANO - VILLAREAL DE ALAVA
SIERRA DE ARRATO
SIERRA BRAVA DE GAIA
VITORIA-GASTEIZ
ZUAZO DE KUARTANGO
NANCLARES DE LA OCA
ELBURGO
OZAETA
MONTES DE ALDAIA
ALEGRIA-DULANTZI
ACILU
ETXABARRI-URTUPIA
ARRIETA
ULLIVARRI DE LOS OLLEROS
PUERTO DE ZALDIARAN
ARETXABALETA
ESKORIATZA
LEINTZ-GATZAGA
PUERTO DE ARLABAN
ELGEA
MARIETA
LARRINZAR
HERMUA
LARREA
GARAYO
MATURANA
GUEVARA
ETURA
AUDIKANA
DALLO
URIZAR
MENDIUR
ULLIBARRI-ARRAZUA
ARGOMANIZ
ARRIETA
ALTUBE
PUERTO DE ALTUBE
MARKINA
SARRIA
ZARATE
BELUNTZA
AMETZAGA
MURGIA
GILLERNA
LARRABASTUETA
ABORNIKANO
LUKIANO
APERREGI
ANDA
CATADIANO
TORTURA
ETXABARRI-KUARTANGO
URBINA DE EZA
BITORIANO
JUGO
DOMAIKIA
RIO ORD
PUERTO DE AIURDIN
ZAITEGI
OLANO
ONDATEGI
GOPEGI
MANURGA
ZESTAFE
LARRINOA
AKOSTA
MURUA
ETXAGUEN
SAN PEDRO
OLLERIAS
ELOSU
ERIBE
BERRIKANO
BURUAGA
LETONA
APODAKA
ETXABARRI-BIÑA
MENDAROZKETA
CIRIANO
MIÑANO MENOR
MIÑANO MAYOR
NAFARRATE
URRUNAGA
GOAIN
POLIGONO INDUSTRIAL DE GOAIN
BETOLAZA
URBINA
LUCO
LANDA
AMARITA
ARROIABE
NANCLARES DE GAMBOA
RETANA
MENDIBIL
DURANA
ULLIBARRI-ARRAZUA
ABECHUCO
GAMARRA MENOR
GAMARRA MAYOR
ARZUBIAGA
LUBIANO
ARBULO
ZURBANO
JUNGITU
ARTAZA
FORONDA
LEGARDA
MENDIGURE
ARANGIZ
ANTEZANA
MANDOJANA
HUETO ARRIBA
HUETO ABAJO
ULLIVARRI-BIÑA
GEREÑA
AEROPUERTO DE FORONDA
TORRE LOMIDANA
MARTIODA
LOS GOROS
MENDOZA
ESTARRONA
ASTEGIETA
CRISPIJANA
TRESPUENTES
MARGARITA
LERMANDA
ZUAZO DE VITORIA
VILLODAS
POLIGONO DE JUNDIZ
ARIÑEZ
N-102
GOMECHA
BERROSTEGIETA
ESQUIVEL
ZUMELDU
SUBIJANA DE ALAVA
MONTEVITE
OLLAVARRE
SUBIJANA-MORILLAS
MORILLA
ANUCITA
NUVILLA
LASIERRA
VILLALUENGA
ZABALLA
POLIGONO INDUSTRIAL LOS LLANOS
LASARTE
GARDELEGI
MENDIOLA
CASTILLO
BOLIVAR
MONASTERIOGUREN
OTAZUA
ABERASTURI
GAMIZ
ERENTXU
HUARNA
GILETA
GALUNA
ADANA
LAUREGI
ULLIBARRI-AURREA
ARKAUTE
ELORRIAGA
CERIO
ESTIBALIZ
ASCARZA
ARGANDOÑA
ULLAFRANCA
GAZETA
ANDOLLU
ARÚA
TROKONIZ
ARCAYA
LARRAZA
MATALIKO
GREITIRO
POLIGONO INDUSTRIAL ALEGRIA-DULANTZI
BETOÑO
ABETXUKO
ARMENTIA
ZABALGANA
Aeródromo
Parque Tecnológico
Alegría
Ayuntamiento
Río Zadorra
Río Errekaleor
Río Batán
Río Alegría
Río Ayuda
Río Capitanbaso
Río Ubieta
Río Barrundia
Río Bayas
Río Ega
Río Ebro
Río Ayo
Río Ayuda
Río Ubieta
Río Barrundia
Río Capitanbaso

CALIFICACION GLOBAL: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO Y ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

●●●●● **DELIMITACION TERMINO MUNICIPAL.**

SISTEMAS GENERALES

SGC COMUNICACIONES:

N-622	RED DE INTERES PREFERENTE
A-124/A-624	RED BASICA
A-2120	RED COMARCAL
A-3608	RED LOCAL
A-4409	VECINAL
	FERROVIARIA

GLV ESPACIOS LIBRES:

PARQUES URBANOS PUBLICOS.

PARQUES DEPORTIVOS., CULTURALES, RECREATIVOS, ETC...

GE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

AD	ADMINISTRATIVO.
CO	COMERCIAL.
CU	CULTURAL Y DOCENTE.
S	SANITARIO Y ASISTENCIAL.
D	DEPORTIVO.
ES	ESPECTACULOS Y RECREATIVO.
R	RELIGIOSO.
PS	PROTECCION Y SEGURIDAD.
CE	CEMENTERIOS.

IB INFRAESTRUCTURAS BASICAS:

A	ABASTECIMIENTO DE AGUA.
S	SANEAMIENTO DE VERTIDOS LIQUIDOS.
V	TRATAMIENTO Y ELIMINACION DE VERTIDOS SOLIDOS.
E	SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.
G	SUMINISTRO DE GAS.
O	OLEODUCTOS.
CS	COMUNICACION SOCIAL.

ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Z1 ZONA DE PROTECCION DEL PLAN DE ORDENACCION DE LOS RECURSOS NATURALES DEL GORBEIA.

Z2 ZONA DE PROTECCION DE EXCEPCIONAL VALOR CIENTIFICO Y/O NATURAL CON USO TRADICIONAL.

Z3 ZONA DE PROTECCION FORESTAL Y A RESTAURAR SOBRE SUSTRATO FRAGIL.

Z4 ZONA DE PROTECCION FORESTAL A RESTAURAR.

Z5 ZONA DE PROTECCION AGRICOLA.

Z6 ZONA DE PROTECCION AGRICOLA-GANADERA CON USOS NO TRADICIONALES.

PR ZONA DE PROTECCION DE CURSOS DE AGUA

CATEGORIZACION DE MARGENES EN FUNCION DE LA COMPONENTE HIDRAULICA.

PR1	C<1 KM.²
PR2	1<C≤10 KM.²
PR3	10<C≤50 KM.²
PR4	50<C≤100 KM.²
PR5	C<100 KM.², EMBALSES, LAGOS Y LAGUNAS.

ZONIFICACION DE MARGENES EN EN FUNCION DE LA COMPONENTE URBANISTICA.

PR MARGENES EN AMBITO RURAL.

PR MARGENES OCUPADAS POR INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES INTERURBANAS.

PC ZONA DE PROTECCION DE COMUNICACIONES VIARIAS

PE ZONA DE PROTECCION ESTRATEGICA.

ZONA DE PROTECCION DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA.

BIENES INMUEBLES DE INTERES HISTORICO Y CULTURAL.

ZONAS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:

S.U.R. SUELO URBANO RESIDENCIAL.

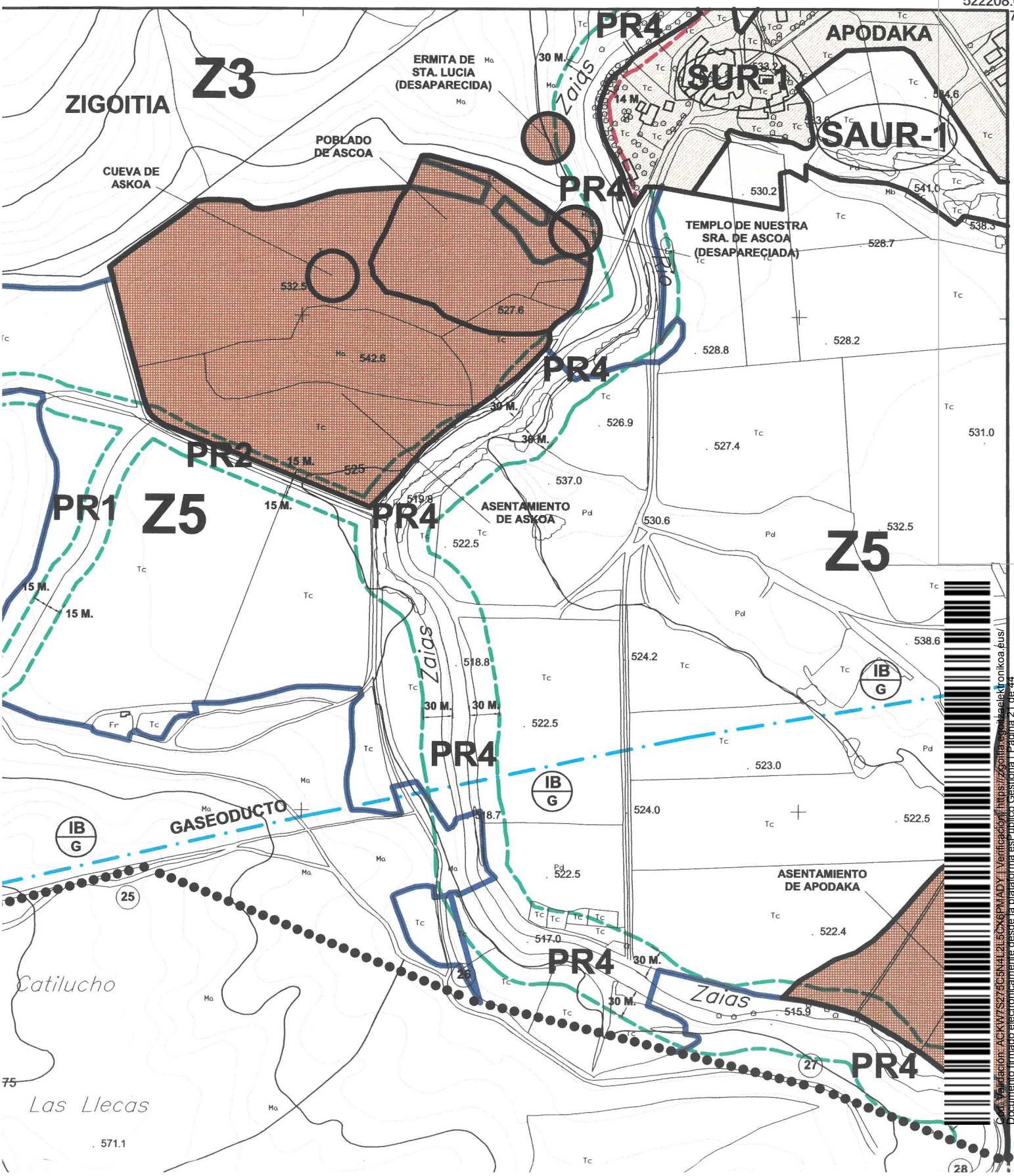
S.U.I. SUELO URBANO INDUSTRIAL.

S.A.U.R. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.

eginbidea:
Idatzi jasoa gera dadin agiri hau Zigoitiako Arau Subsidiarioer Plangintzaren Berrikuspen espedien barren dokumentazio berrikoa dela 1235.2000 Foru Agindu abenduaren 4koaren aldaketak eta baldintzak jasotzen dira bertan.
Gopegin, 2001eko maiatzaren 23an
TAMENTO Fdo: Sin Zurita Sáez de Olazagoitia UDALEKO IDAZKARIAK

diligencia:
Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación refundida del expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Zigoitia, recogiendo las modificaciones y condiciones de la Orden Foral nº 1236 de 4 de Diciembre de 2000.
En Gopegui, a 23 de Mayo de 2001.

Cód. Validación: ACKW7S2756GN4L2L5GX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 44



Código Validación: ACKW7S2765SN4121.5CXGPMADY | Verificación: https://zigoitia.sedipualdea.eus/ | Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 44

Caja 1771/8

PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR DE CARÁCTER RESIDENCIAL S.A.U.R.-1 DE APODAKA, AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA (ÁLAVA)

EQUIPO REDACTOR:

EQUIPO JURÍDICO:

Ana Rosa López Ruiz
Rosalina Yebra Cantero

EQUIPO TÉCNICO:

JOSÉ MANUEL SIMÓN DE LA TORRE
ESTUDIO DE ARQUITECTURA

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL S.A.U.R.-1 DE APODAKA

Vitoria-Gasteiz, Julio de 2.004

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 44

TABLA Nº 3: CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES Y SU CORRESPONDIENTE VALORACIÓN.

PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD NETA	APROVECHAMIENTO (m2ch)	% SOBRE EL TOTAL
1	900,00	0,3015	271,34	4,165%
2	900,00		271,34	4,165%
3	900,00		271,34	4,165%
4	900,00		271,34	4,165%
5	907,00		273,45	4,197%
6	919,00		277,06	4,253%
7	972,00		293,04	4,498%
8	906,00		273,14	4,193%
9	912,00		274,95	4,220%
10	915,00		275,86	4,234%
11	925,00		278,87	4,281%
12	925,00		278,87	4,281%
13	925,00		278,87	4,281%
14	925,00		278,87	4,281%
15	930,00		280,38	4,304%
16	925,00		278,87	4,281%
17	925,00		278,87	4,281%
18	925,00		278,87	4,281%
19	1.003,00		302,39	4,642%
20	1.140,00		343,69	5,276%
21	975,00		293,95	4,512%
22	975,00		293,95	4,512%
23	980,00		295,45	4,535%
24	1.000,00		EQUIP. EDUCATIVO	
25	47,00		EQUIP. COMERCIAL	
26	6.073,00		SIST. LOCAL VIARIO	
27	3.760,81		ZONA VERDE	
28	84,00		DOTACIONAL PRIVADA	
TOTAL	**32.573,81**		**6.514,76**	**100,000**

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4LZL5CX6PMADY | Verificación: https://zgoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 44



Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 44

PARCELA RESULTANTE NÚMERO 7.-

DESCRIPCIÓN.- FINCA URBANA de carácter residencial, destinada a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, de forma rectangular y con una superficie de NOVECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (972,00 m^2), que linda: al Norte, con parcela resultante número 25 de carácter público destinada a sistema viario local; al Sur, con parcela resultante número 26 de carácter público destinada a sistema de espacios libres de uso y dominio público; al Este, con parcela resultante número 8 de carácter privado; y al Oeste, con parcela resultante número 6 de carácter privado. A esta parcela se le vincula "ob rem" una veintitres ava parte indivisa de la finca resultante número 24 destinada a zona dotacional privada.

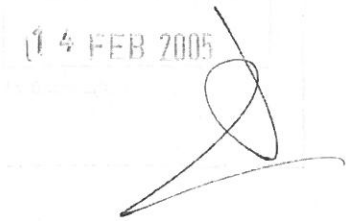
ADJUDICACIÓN.- Al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA**.

TÍTULO.- En virtud de adjudicación en Proyecto de Compensación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar S.A.U.R.-1 de Apodaka de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zigoitia.

CORRESPONDENCIA.- Se adjudica al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA en correspondencia al 10 % del aprovechamiento del ámbito de que es titular.

CARGAS.- Libre de cargas.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 44



Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 27

B.- PARCELA DOTACIONAL PRIVADA.-

1.- PARCELA 24 DESTINADA A ZONA DOTACIONAL PRIVADA.-

DESCRIPCIÓN.- Parcela destinada a ZONA DOTACIONAL PRIVADA, que carece de aprovechamiento y por tanto sin edificabilidad. Se trata de una parcela destinada a la instalación, en su caso de un depósito de gas común a todas las parcelas resultantes del proyecto de Compensación. Tiene forma triangular, y una superficie total de OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (84,00 m^2), y linda: Norte, parcela número 25 de carácter público destinada a sistema viario local y parcela resultante número 14 de carácter privado; Sur, suelo no urbanizable exterior al Sector S.A.U.R.-1 de Apodaka; Este, parcela número 25 de carácter público destinada a sistema viario local; y Oeste, con parcela resultante número 14 de carácter privado.

ADJUDICACIÓN.- La presente parcela se adjudica por veintitrés avas partes iguales indivisas **A LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES NÚMEROS 1 A 23 (AMBOS INCLUSIVE) DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.** Dado el destino de la misma, la adjudicación efectuada supone una vinculación "ob rem" o como anejo inseparable de las indicadas parcelas, y a favor de las mismas, en el sentido de que cada propietario lo es en su cuota parte por el hecho de ser propietario de su parcela resultante.

TÍTULO.- Le pertenece por adjudicación en el Proyecto de Compensación del Sector, en cuanto cesión obligatoria y gratuita.

CARGAS.- Libre de cargas.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitta.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 44

APODAKA

S.U.R.1

CALLE ARBINA

CALLE BEHEKOLANDA

CALLE ASKOA

CALLE PUNZANA

CALLE ARBINA

N NO NE O E SO SE S

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de Diciembre de 2002

En Gopegui, a 21 de Diciembre de 2002

EL/LA SECRETARIO/A

DILIGENCIA: Documentación aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 2 de Abril de 2003

En Gopegui, a 8 de Abril de 2003

LA SECRETARIA,

EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
ARABAKO ORDEZKARITZA
DELEGACION EN ALAVA
BISATUA-VISADO
VITORIA GASTEIZ
25 ABR 2003
ESPT. ZK Nº EXPTE.
BISATUAREN ARKITEKTOA
EL ARQUITECTO DE VISADO

TEXTO REFUNDIDO

946	PROYECTO: PLAN PARCIAL S.A.U.R.-1
ABRIL 2003	SITUACION: APODAKA - ZIGOITIA
1:500	PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS S.A.U.R.-1
6	PLANO: ALINEACIONES Y COTAS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
CALLE FUEROS Nº 7 - 6º
01004 VITORIA-GASTEIZ
tfno 945257068 fax 945287090

ARQUITECTO
JOSE MANUEL SIMON DE LA TORRE

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 44

APODAKA

S.U.R.1

N
NO NE
O E
SO SE
S

CALLE ARBINA

CALLE BEHEKOLANDA

CALLE ASKOA

CALLE PUNZANA

CALLE ARBINA

CALLE

CALLE

CALLE

CALLE

Camino

Camino

PARCELA–1
900,00M/2

PARCELA–2
900,00M/2

PARCELA–3
900,00M/2

PARCELA–4
900,00M/2

PARCELA–5
907,00M/2

PARCELA–6
919,00M/2

PARCELA–7
972,00M/2

PARCELA–8
906,00M/2

PARCELA–9
912,00M/2

PARCELA–10
915,00M/2

PARCELA–11
925,00M/2

PARCELA–12
925,00M/2

PARCELA–13
925,00M/2

PARCELA–14
925,00M/2

PARCELA–15
930,00M/2

PARCELA–16
925,00M/2

PARCELA–17
925,00M/2

PARCELA–18
925,00M/2

PARCELA–19
1.003,00M/2

PARCELA–20
1.140,00M/2

PARCELA–21
975,00M/2

PARCELA–22
975,00M/2

PARCELA–23
980,00M/2

A.E.

A.S.

PARCELA Nº	EDIFICABILIDAD M/2	SUPERFICIE M/2
1	271,34	900,00
2	271,34	900,00
3	271,34	900,00
4	271,34	900,00
5	273,44	907,00
6	277,06	919,00
7	293,03	972,00
8	273,14	906,00
9	274,95	912,00
10	275,85	915,00
11	278,88	925,00
12	278,88	925,00
13	278,88	925,00
14	278,88	925,00
15	280,37	930,00
16	278,88	925,00
17	278,88	925,00
18	278,88	925,00
19	302,38	1.003,00
20	343,69	1.140,00
21	293,94	975,00
22	293,94	975,00
23	295,45	980,00
TOTAL PARCELAS	6.514,76	21.609,00

TOTAL PARCELAS	21.609,00
zonas verdes	3.555,81
area juego niños	205,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES	3.760,81
viales y aparcamientos	6.073,00
equipamiento centros d	1.000,00
equipamiento comercial	47,00
parcela depósito gas	84,00
TOTAL SECTOR S.A.U.R.–1	32.573,81

parcelas re
zonas verd
area juego
viales y ap
árbol
equipamient
equipamien
parcela dep

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de Diciembre de 2002

En Gopegui, a 21 de Diciembre de 2002
EL/LA SECRETARIO/A

DILIGENCIA: Documentación aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 2 de Abril de 2003

En Gopegui, a 7 de Abril de 2003.
LA SECRETARIA,

EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
ARABAKO ORDEZKARITZA
DELEGACION EN ALAVA
BISATUA-VISADO
VITORIA GASTEIZ 29 ABR 2003 ESPT. ZK Nº EXPTE.
BISATUAREN ARKITEKTOA
EL ARQUITECTO DEL VISADO

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4EL5GX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 44

TEXTO REFUNDIDO

946

ABRIL 2003

1:500

5

PROYECTO: PLAN PARCIAL S.A.U.R.–1

SITUACION: APODAKA – ZIGOITIA

PROMOTOR: ASOCIACION DE PROPIETARIOS S.A.U.R.–1

PLANO: CALIFICACION PORMENORIZADA

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
CALLE FUEROS Nº 7 – 6º
01004 VITORIA–GASTEIZ
tfno 945257068 fax 945287090

ARQUITECTO
JOSE MANUEL SIMON DE LA TORRE

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-1 de Apodaka, 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.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 44

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: Ultima 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.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 44

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.-1, 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
  - Area de juego y recreo de niños

  Equipamiento 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 libre 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.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 44

Ordenanza 7ª. Edificabilidad

Edificabilidad residencial máxima por parcela:

Parcela	Superficie	Edificabilidad
Parcela 1	900,00 m2	271,34 m2
Parcela 2	900,00 m2	271,34 m2
Parcela 3	900,00 m2	271,34 m2
Parcela 4	900,00 m2	271,34 m2
Parcela 5	907,00 m2	273,44 m2
Parcela 6	919,00 m2	277,06 m2
Parcela 7	972,00 m2	293,03 m2
Parcela 8	906,00 m2	273,14 m2
Parcela 9	912,00 m2	274,95 m2
Parcela 10	915,00 m2	275,85 m2
Parcela 11	925,00 m2	278,88 m2
Parcela 12	925,00 m2	278,88 m2
Parcela 13	925,00 m2	278,88 m2
Parcela 14	925,00 m2	278,88 m2
Parcela 15	930,00 m2	280,37 m2
Parcela 16	925,00 m2	278,88 m2
Parcela 17	925,00 m2	278,88 m2
Parcela 18	925,00 m2	278,88 m2
Parcela 19	1.003,00 m2	302,38 m2
Parcela 20	1.140,00 m2	343,69 m2
Parcela 21	975,00 m2	293,94 m2
Parcela 22	975,00m2	293,94 m2
Parcela 23	980,00 m2	295,45 m2
TOTAL	**21.609,00 m2**	**6.514,76 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. En dicho espacio queda prohibida la construcción de sótanos o cualquier tipo de construcción o instalación.

Ordenanza 9ª. Altura y Nº 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.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 44

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

ZONAS VERDES

Superficie.....3.555,81 m2
Usos permitidos .....Recreativo-Esparcimiento
Construcciones permitidas .....Kioscos de música, pérgolas, etc.
Altura máxima ..... 3 m.

AREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

Superficie.....205,00 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.
(salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero,
con la autorización del colindante)

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Superficie..... 47,00 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.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 44

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.

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. Los muros de cierre entre parcelas deberán ser translúcidos hasta una altura máxima de 2 m. No obstante, de común acuerdo con los propietarios colindantes, podrá realizarse de las mismas características que el del frente de parcela.

En Vitoria-Gasteiz, 16 de Abril de 2.003

Fdo. **EL ARQUITECTO**

JOSÉ MANUEL SIMÓN DE LA TORRE

EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
ARABAKO ORDEZKARITZA
DELEGACION EN ALAVA
BISATUA-VISADO
VITORIA GASTEIZ
29 ABR 2003
ESPT. ZK Nº EXPTE.
BISATUAREN ARKITEKTOA
EL ARQUITECTO DE VISADO

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 44

INFORMACIÓN DE PARCELA

Municipio: ZIGOITIA
Entidad: APODAKA
Polígono: 1
Parcela: 660

- - Opciones para la Parcela - -

PARCELA URBANA SOLICITADA:

CALLE	PORTAL	Superficie (m^2)	Destino	PETICIÓN
PARRANDARIOS	6	972	PARCELA, SOLAR	Listar Edificios

Correo Electrónico : webmaster.catastroAlava@tracasa.es

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 44

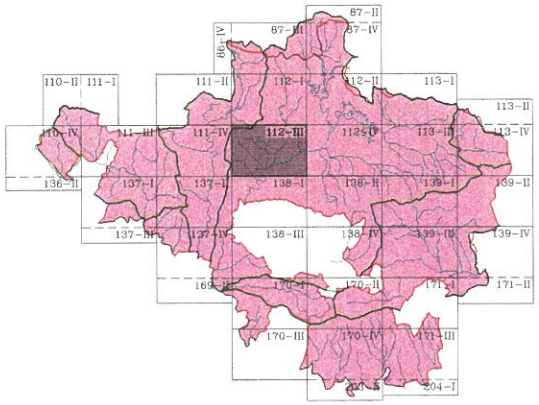
ERTZEN ZONAKAPENA, HIRIGINTZA OSAGARRIAREN ARABERA

ZONIFICACIÓN DE MÁRGENES EN FUNCIÓN DE LA COMPONENTE URBANÍSTICA

LANDA-EREMUKO ERTZAK	MÁRGENES EN ÁMBITO RURAL
HIRIARTEKO KOMUNIKABIDEEN AZPIEGITURAK HARTUTAKO ERTZAK	MÁRGENES OCUPADAS POR INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES INTERURBANAS
EREMU GARATUETAN DAUDEN ERTZAK	MÁRGENES EN ÁMBITOS DESARROLLADOS
HIRIGINTZA GARAPEN BERRIAK IZAN DITZAKETEN ERTZAK	MÁRGENES CON POTENCIAL DE NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

UDALEKO HIRIGINTZA PLANEAMENDUA LURRAREN SAILKAPENA	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL CLASIFICACIÓN DEL SUELO
HIRI LURRA	SUELO URBANO
LUR HIRIGARRIA	SUELO URBANIZABLE
SISTEMA OROKORREN LURRA	SUELO SISTEMAS GENERALES
LANDA-GUNEA HIRIGARRIA EZ DEN LURREAN	NÚCLEO RURAL EN SUELO NO URBANIZABLE

INTERES KULTURALEKO ELEMENTU NAGUSIAK	PRINCIPALES ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL
ALDE ZAHARRAK	CASCOS HISTÓRICOS
IBAIERTZETAN KOKATUTA DAUDEN ETA INTERES KULTURALA DUTEN ZUBI EDO BESTE ELEMENTU BATZUK	PUENTES U OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL ENCLAVADOS EN LAS MÁRGENES DE LOS RÍOS



EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

LURRALDE ANTOLAMENDU, ETXEBIZITZA ETA INGURUGIRO SAILA

DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN D TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AME

EAEKO IBAIERTZAK ETA ERREKAERTZAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANA - ISURIALDE MEDITERRA

(ARABA-BIZKAIA)

PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE MÁRGE DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V. - VERTIENTE MEDITER

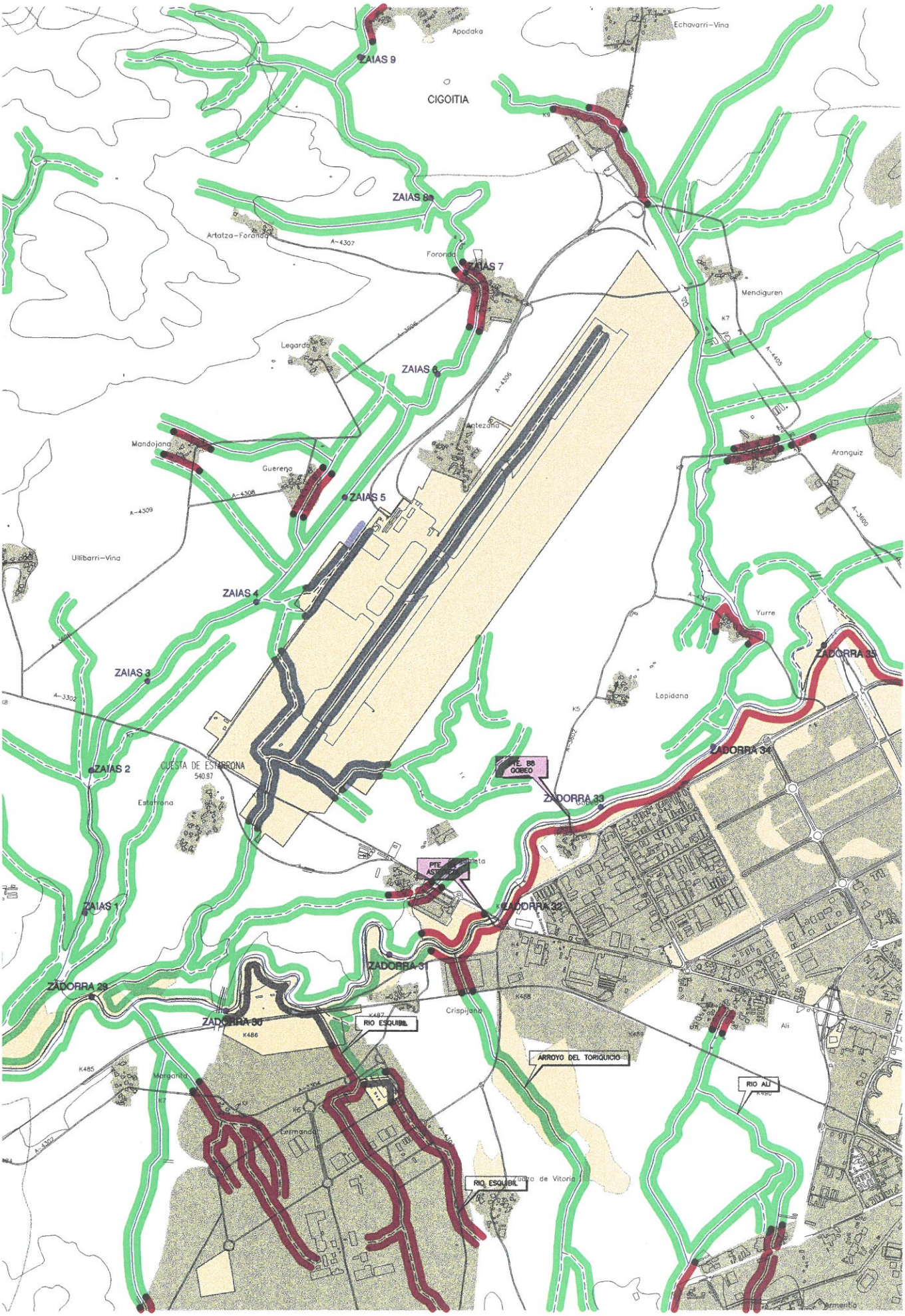
(ÁLAVA-BIZKAIA)

ERTZAK ANTOLATZEKO MAPAK HIRIGINTZARI BURUZKO ALDERDIAK

A.4.11
(112-III)

MAPAS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES ASPECTOS DE COMPONENTE URBANÍSTICA

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 44



Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 44

azalera gehiago izango litzateke (7.316,11 m²-tik 8.230,80 m²-ra), eta eraikigarri den gehieneko azalera, berriz, 36.862 m2-tik 38.968 m²-ra pasatuko litzateke.

Bigarrena.- Izapidetzen ari den aldaketan hainbat gorabehera gertatu da, eta hori dela-eta espedienteari ezin zaio behin betiko onarpena eman. Hona hemen gorabehera horiek:

A.- Eraikigarritasuna handitu egin da eta, ondorioz, 11. I.Z. zonaren aprobetxamendua ere bai (I. 11 ART.). Hala ere, aprobetxamendua ez da zonaren jabeen artean banandu.

B.- 11. I.Z. zonari dotazioak kenduko zaizkio, ez bakarrik espazio libreen toki sistemari dagokion arauzko estandarretik, dagozkion aparkaleku publikoen kopurutik ere bai.

Hirigintzari buruzko legeek planeamenduko eta kudeaketako eremuan gutxieneko lagapen batzuk egitera behartzen du, dentsitateak gehiegizkoak izan ez daitezen eta hiriek eta hiriguneek ukatuezina den gutxieneko bizi-kalitatea izan dezaten.

Egikaritzapenaren bitartez hiri lurzoru bihurtutako lurzoru urbanizagarriaren area bati legez dagozkion lagapenen ondorioz, Jabego zein erabilera publikoko espazio libreen toki sistemari atxikitako lurren truke beste batzuk sartuko dira, honako hauek alegia: oraindik lurzoru urbanizagarri sailkatuta dauden batzuk eta, koefiziente zuzentzaileren baten bitartez gorantz eginaz gutxi gorabehera zuzendu diren arren lehenengo areatik urrun daudenak. Trukaketa horrekin, arauzko estandarren lagapenekin lortu nahi dena saihesten da; izan ere, planteamendua muturrera eramanda, ikusiko genuke nola hiriguneak pixkanaka dotazioak galduz doazen eta haietako eraikinen dentsitatea handituz doan, espazio libreak eta dotazioak kanpoaldera eramango lirateke eta. Egia esan, irtenbide hori zentzugabekoa da eta hirigntza alorreko ordenamendutik datorren filosofiatik guztiz urrundua.

C.- 14. I.Z. sektorearen kargak gehituko dira, hirigintzari buruzko legeek agintzen dutena baino berdegune publiko handigo bat laga behar delako. Ondorioz, sektorea urbanizatu ere egingo da.

Ondorioz, nere aginpidepean dauden ahalmenez baliatuz, hau

XEDATU DUT:

Lehena.- Ukatzea Llodioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hogeita bederatzigarren aldaketa puntuala — 1. I.Z. (Arlasa), 11. I.Z. (Katuxa) eta 14. I.Z. (Teileria) industria eremuetako aldaketa— jasotzen duen espedienteari behin betiko onespena ematea.

Bigarrena.- Foru Agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratzea.

Hirugarrena.- Foru Agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek, egoki iritzi eta abiaraz dezaketen beste edozein neurriz gain, ondoko errekurtsoak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

b) Aukeran, administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, berraztertzeko errekurtsoa, ebazpena eman zuen organoari. Horretarako, hilabete izango da egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko uztailaren 2a.– Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

aumentaría de 7.316,11 m² a 8.230,80 m², y la superficie máxima construible de 36.862 m² a 38.968 m².

Segunda.- En la Modificación que se tramita se dan las siguientes circunstancia que impiden que el expediente pueda ser aprobado definitivamente:

A.- Un incremento de la edificabilidad y, por tanto, del aprovechamiento de la Zona ZI 11 (AR.I. 11), sin que se distribuya entre los diversos propietarios de la misma.

B.- Una desdotación de la Zona I 11, no solamente del estándar reglamentario del sistema local de espacios libre, sino, además, del correspondiente al número de aparcamiento públicos.

La legislación urbanística obliga a una serie de cesiones mínimas en los ámbitos de planeamiento y gestión, con el objeto de evitar unas densidades excesivas y proveer a las ciudades y núcleos urbanos de un mínimo inderogable de calidad de vida.

La permuta de los terrenos afectados al sistema local de espacios libres de dominio y uso público, producto de las cesiones legalmente exigibles a un área de suelo urbanizable ya transformada y convertida mediante su ejecución en suelo urbano, por otros terrenos todavía clasificados como suelo urbanizable, y, más o menos corregidos cuantitativamente al alza, mediante algún coeficiente corrector, pero alejados físicamente del área primera, evita la finalidad de las cesiones de los estándares reglamentarios, puesto, que, llevando el planteamiento a su extremo, podríamos asistir a una desdotación progresiva de los centros urbanos y su densificación constructiva, llevando los espacios libres y dotaciones hacia la periferia, lo cual es una opción descabellada y totalmente ajena a la filosofía que dimana del ordenamiento urbanístico.

C.- Un incremento de las cargas del sector ZI 14, al exigirle la cesión de una zona verde pública muy superior a la establecida en la legislación urbanística, y su consiguiente urbanización.

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO:

Primero.- Denegar la aprobación definitiva del expediente de la Vigesimonovena (29) Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Llodio, referida a los ámbitos industriales Z.I.1 (Arlasa), Z.I.11 (Katuja) y Z.I.14 (Tejería)"

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente:

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notifica o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Trib Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso cit recurso de reposición por los interesados o requerimiento por administraciones, ante el mismo órganos que ha dictado la re ción, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la n cación o publicación de la misma.

Vitoria-Gasteiz, a 2 de julio de 2003.– El Diputado Foral t del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO A LAR MEDIAVILLA.

HERRILAN ETA HIRIGINTZA SAILA

4.633

765/2003 FORU AGINDUA, uztailaren 4koa, Apodakako Bizitegietarako Lurzoru Urbanizagarriaren (SAUR 1 Sektorea) Plan Partzialaren espedienteari buruzkoa, Zigoitiko Udaleko Planeamenduaren Ordezko Arauena.

AURREKARIAK

Lehenengoa.- 2002ko abenduaren 20ko alkatetzaren ebazpenaren bidez, Apodakako Bizitegitarako Lurzoru Urbanizagarriaren (SAUR 1 Sektorea) Plan Partzialari behin-behineko onarpena eman zion Zigoitiako Udalak. Era berean, espedientea hamabost egunez jendaurrean jartzea erabaki zuen. Horren berri emateko, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratu zen, 2003ko

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO

ORDEN FORAL 765/2003, de 4 de julio, en relación con e diente de Plan Parcial del Sector SAUR-1 de Apodaka d Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipi Zigoitia.

ANTECEDENTES

Primero.- Mediante Resolución de la Alcaldía de 20 de dic bre de 2002, el Ayuntamiento de Zigoitia acordó la aprobación i del Plan Parcial del Sector S.A.U.R-1 de Apodaka, asi como s ter el expediente a información pública por el plazo de quince hecho que fue practicado mediante anuncio en el BOLETÍN OFI del Territorio Histórico de Álava número 12 de fecha 31 de ene

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 44

urtarrilaren 31n, 12. zenbakiarekin, eta El Correon, 2003ko otsailaren 2an; bestalde, jabeei jakinarazpen pertsonala bidali zitzaien.

Bigarrena.- Jendaurrean jarri zen epean ez zen inolako alegaziorik aurkeztu; beraz, Udalbatzak, 2003ko apirilaren 2an egindako bilkuran, espedienteari behin-behineko onarpena ematea erabaki zuen eta Arabako Foru Aldundiari bidaltzea, behin betiko onarpena eman ziezaion. Foru Aldundiko sarrera-data 2003ko ekainaren 18a da.

OINARRIAK

Lehenengoa.- Plan Partzial honek Apodakako Bizitegitarako Lurzoru Urbanizagarria (SAUR 1 sektorea) zehatz-mehatz arautzen du, gaur egun indarrean dauden Zigoitiko Ordezko Arauena, dentsitate txikiko bizitegitarako lurzoru urbanizagarri gisa kalifikatua eta sailkatua.

Bigarrena.- Espedientea osatzen duen dokumentazioa aztertu ondoren, egiaztatu da bete direla, bai formaren aldetik bai materialen aldetik, hirigintzako legeetan eta indarrean dauden ordezko arauetan ezarritako baldintzak.

Hori horrela, eta dagozkidan ahalmenak baliatuz,

XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Apodakako Plan Partzialaren espedienteari (SAUR 1. sektorea) behin betiko onarpena ematea, Zigoitiko Udaleko planeamenduko ordezko arauei buruzkoa. "Asociación de Propietarios del Sector SAUR1" izenekoak bultzatu du espedientea eta udalerri horrek izapidetu.

Bigarrena.- Honako ebazpen hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratzea, onartutako hirigintzako arautegiarekin batera.

Hirugarrena.- Administrazio bideari amaiera ematen dion ebazpen horren kontra, interesdunek honako errekurtso hauetako bat jar dezakete, baina beste edozein neurri ere har dezakete beren interesak defendatzeko:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa. Horretarako, bi hilabeteko epea dago, ekintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Jurisdikzio hori duen Salan aurkeztu behar da.

b) Aukeran, eta aipatutako errekurtsoaren aurretik, interesdunek aurkeztuta edo beste administrazio batzuen errekerimenduz, berraztertze-errekurtsoa, ebazpena eman duen organoari. Horretarako hilabeteko epea dago, ekintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Horrela jakinarazten da, denek jakin dezaten.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko uztailaren 4a.– Herrilan eta Hirigintza Saileko foru diputatua, ANTONIO AGUILAR MEDIAVILLA.

ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

I. KAPITULUA.- ARAU OROKORRAK

1. ordenantza.- Xedea, eremua, indarraldia eta eraginak.

Urbanizagarria den Lurzoruaren Hirigintza Erregimena arautzea da ordenantza hauen xedea, Zigoitiko Planeamenduko ordezko arauetan ezartzen denarekin bat etorriz.

Aplikagarri zaion eremua Apodakako Bizitegitarako Lurzoru Urbanizagarria da (SAUR 1), eta hori Plan Partzialaren dokumentuan agertzen den irudi grafikoak eta idatziak mugatuko dute.

Plan Partzial honen indarraldia mugagabea izango da, dagokion aldaketa izapidetzen eta onartzen ez den bitartean.

Onartzen den unean bertan jarriko da indarrean, eta ez betetzeak 1978ko Hirigintzako Disziplina Arautegian ezartzen den zigor-erregimena aplikatzea ekarriko du berarekin.

Era berean, aplikagarri izango zaio 5/98 Legea, Lurzoruaren Erregimena eta Hirigintzako Ordenantzaren Presako Neurriak jasotzen dituena.

2. ordenantza.- Dokumentazioa. Kontraesanak ebaztea.

Plan Partzialaren dokumentazioak, honako Ordenantza Arautzaileez gain, justifikazioen memoria, ekonomia eta finantza azterketa, etapen plangintza, eta informazio eta antolaketa planoak izango ditu, eta horietako bakoitzak bete beharko du dagokion derrigortasun maila.

2003, en el diario El Correo de 2 de febrero de 2003 y notificación personal a los propietarios.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no fue presentada ninguna alegación, procediendo el Pleno del Ayuntamiento, en sesión del día 2 de abril de 2003 a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava, para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 18 de junio de 2003.

FUNDAMENTOS

Primero.- El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente el sector S.A.U.R-1 de Apodaka de las vigentes Normas Subsidiarias de Zigoitia, clasificado y calificado como suelo urbano residencial de baja densidad.

Segundo.- Analizada la documentación que integra el expediente, se comprueba que da cumplimiento, en los aspectos formales y materiales, a las determinaciones establecidas en la legislación urbanística y las Normas Subsidiarias en vigor.

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan Parcial del Sector S.A.U.R-1 de Apodaka, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Zigoitia, promovido por la "Asociación de Propietarios del Sector SAUR1", y tramitado por el Ayuntamiento del citado municipio.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava junto con la normativa urbanística aprobada.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estime procedente en defensa de sus intereses:

a) Directamente, el recurso, contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición por los interesados o requerimiento por otras Administraciones, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma."

Lo que se publica para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 4 de julio de 2003.– El Diputado Foral t del Departamento de Obras Públicas y Urbanismo, ANTONIO A LAR MEDIAVILLA.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO I.- GENERALIDADES

Ordenanza 1ª.- Objeto, ámbito, vigencia y efectos

Es objeto de las presentes Ordenanzas, la Regulación pa lar del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable, de acuerdo lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zig

El ámbito de aplicación será el S.A.U.R-1 de Apodaka, de tado según expresión gráfica y escrita que figura en la docum ción del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, en tan se tramite y apruebe la correspondiente modificación.

Tendrá efectos inmediatos desde el mismo momento de su bación y su incumplimiento supondrá la aplicación de un rég sancionador previsto en el vigente Reglamento de Disci Urbanística de 1978.

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

Ordenanza 2ª.- Documentación, Resolución de contradicc

La documentación del Plan Parcial consta además de las sentes Ordenanzas reguladoras, de Memoria justificativa, Es económico-financiero, Plan de Etapas y Planos de informac ordenación, alcanzando todos y cada uno de ellos el grado de gatoriedad correspondiente.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 44

Interpretazio-gatazkarik sortuz gero, Udalbatzaren irizpidea nagusituko da, eta haren ebazpenean interes orokorrra interes partikularraren gainetik egongo da.

3. ordenantza.- Definizioak

Definizio hauek Ordezko Arauetan jasotakoen menpe egongo dira, eta horiek nagusituko dira kontraesanak badaude.

Lurzoru gordina. Sektorean zedarrituta egonik, honako Plan Partzial hau egiterakoan abiapuntu izan den jatorrizko egoeran dagoena da lurzoru gordina.

Lurzoru garbia. Sektorean zedarrituta egonik, norbereganatu daitekeen lurzoruari deitzen zaio lurzoru garbia, espazio libreen, dotazioen eta bideen derrigorrezko lagapenak egin ondoren.

Lurzati-orubea. Lerrokadurak eta sestrak oso ondo zehaztuta dauzkan lurzorua da lurzati-orubea, eta Planaren barruan hirigintzazerbitzuak dituena; beraz, berehala eraikinak egiteko modukoa.

Eraikigarritasuna. Erabilpen eta lurzoru bakoitzarentzat Arauan bereziki zehazten den koefizientea. Koefiziente hori lurzoru gordinari aplikatzen zaio, eraikitzeko azalera handiena lortzeko. Honela adierazten da: lurzoru eraikigarriaren m^2 / lurzati gordineko lurzoruaren m^2 .

Okupazioa. Planaren ordenantza partikularretan zehaztutako koefizientea da, eta lurzoru garbiari aplikatzen zaio, eraikinarekin okupatu daitekeen lurzati-orubearen gehienezko azalera lortzeko. Honela adierazten da: eraikinaren m^2 / lurzati garbiaren m^2.

Gehieneko garaiera. Eraikinak eduki dezakeen gehieneko luzera bertikala, honela neurtuta: lurraren sestra naturaletik azken solairu bizigarriaren sabaiaren forjaren goiko alderaino. Metrotan (m) neurtzen da.

Solairuak. Erabilgarria den eta estalita dagoen azalera horizontal guztia, edozein jarduera egiteko egokitua.

Ordezko Arauen erregulazioak honako solairu mota hauek jasotzen ditu, eraikinean duten posizioaren arabera:

- Sotoa: Eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiagok sabaia beheko solairuaren kota baino beherago badu, hori sotoa da.

Garaiera librea ez da izango 225 zentimetrokoa baino txikiagoa.

- Erdisotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (% 50) baino gehiagoren lurreko planoa behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko planoa kota horren gainetik duen solairua da.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjaren goiko aldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera edo gehiagora dauden erdisotoak.

Eskatutako garaiera librea erabileraren araberakoa izango da, baina gutxieneko absolutua 225 zentimetrokoa izango da garaiera librerako.

- Beheko solairua: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (%50) baino gehiagok lurreko planoa eraikinaren jatorrizko kotan duen solairua.

- Solairua: beheko solairuaren sabaiko forjaren gainean dagoen solairua. Solairuaren garaiera librearen balioa erabileraren eta lur motaren araberakoa izango da.

- Teilatupea: eraikin bateko azken solairua. Eraikitako azalera gainerako solairuena baino txikiagoa izaten da, eta fatxadak bereiztuta daude eraikinaren fatxadaren gainerako planoetatik.

- Estalkipea: azken solairuaren goiko aldeko forjaren eta estalki makurraren eraikuntza-elementuan beheko aldearen arteko solairua.

- Sestra gaineko solairuaren gutxieneko garaiera librea, pertsonek etengabe erabiliko duten lokaletarako, 250 zentimetrokoa izango da.

Erabilera eta jabari publikoko lurzorua. Plan Partzial honetan horrela deitzen dena da, eta Zigoitiko Udalari inolako kargarik gabe lagatzen zaiona.

Erabilera eta jabari pribatuko lurzorua. Ordenantza hauek arautzen duten hirigintza operazioen ondoren horrela geratzen dena da;

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 m^2 suelo edificable/m^2 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 m^2 de edificación/m^2 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 encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o 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 pro del uso, con mínimos absolutos de 225 cm para la altura libre.

- Baja: Planta que en más de un cincuenta por ciento (50% su superficie edificada es coincidente con la cota de referenci edificio.

- Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la ta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determina función del uso y de las condiciones particulares de la zona o de suelo.

- Ático: Ultima planta de un edificio, cuando su superficie cada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fa das se encuentran separadas del resto de los planos de la fac del edificio.

- Bajo cubierta: Planta situada entre la cara superior del f do de la última planta y la cara inferior de los elementos constr vos de la cubierta inclinada.

- La altura libre mínima en planta sobre rasante para locale que exista utilización permanente por personas será de 250 cr

Suelo de uso y dominio público. Es el suelo así declarad este Plan Parcial que es objeto de cesión libre de cargas y gr menes al Ayuntamiento de Zigoitia.

Suelo de uso y dominio privado. Es el que permanece c tal después de la operación urbanística que regulan estas Ordena

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 44

lurzati-orubearen bide publikoaren aurretik kontatzen da, eta horren atzean egin behar da eraikina.

Derrigorrezko lerrokadura. Solairuan eraikinaren itxura ezartzen duena da derrigorrezko lerrokadura.

II. KAPITULUA - LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

4. ordenantza.- Lurzoruaren kalifikazioa

Ordenantza hauen eremuan kokatzen den Urbanizagarria den Lurzoruaren (SAUR 1) erabilera orokorra bizitegitarako izango da.

Plan Partzialean aurreikusten diren xehekatutako erabilerak, erabilera publikoa edo pribatua izan, honako hauek dira:

- Erabilera eta jabari pribatua:

  Bizitegietarako: Lurzati-orubea eta lorategi pribatua

- Erabilera eta jabari publikoa:

  Espazio libreak:

  - Berdeguneak
  - Umeentzako jolas eta aisialdi eremua.

  Gizarte ekipamendua.

  Merkataritza ekipamendua.

Lurzoruaren kalifikazio bakoitzaren erregimen juridikoa jabari pribatu edo publiko horren araberakoa izango da, eta, azken kasu horretan, derrigorrezkoa da Zigoitiko Udalari kargarik gabe lagatzea lurzoru publikoa.

5. ordenantza.- Lurzati-orubea

Lurzati-orubeak dituen itxura eta neurriak Plan Partzialaren ordenamendu orokorraren planoan grafikoki agertzen direnak dira.

6. ordenantza. Eraikin motak

Familia bakarreko etxebizitza bakartua edo biki erakoa izango da eraikina.

Bi etxebizitza batera eraikiko balira, lurzati independienteetan baina proiektu komuna dutela, atxiki egin daitezke.

7. ordenantza.- Eraikigarritasuna

Lurzati bakoitzeko gehieneko eraikigarritasuna:

LURZATIA	AZALERA	ERAIKIGARRITAS.
1. lurzatia	900,00 m²	271,34 m²
2. lurzatia	900,00 m²	271,34 m²
3. lurzatia	900,00 m²	271,34 m²
4. lurzatia	900,00 m²	271,34 m²
5. lurzatia	907,00 m²	273,44 m²
6. lurzatia	919,00 m²	277,06 m²
7. lurzatia	972,00 m²	293,03 m²
8. lurzatia	906,00 m²	273,14 m²
9. lurzatia	912,00 m²	274,95 m²
10. lurzatia	915,00 m²	275,85 m²
11. lurzatia	925,00 m²	278,88 m²
12. lurzatia	925,00 m²	278,88 m²
13. lurzatia	925,00 m²	278,88 m²
14 lurzatia	925,00 m²	278,88 m²
15. lurzatia	930,00 m²	280,37 m²
16. lurzatia	925,00 m²	278,88 m²
17. lurzatia	925,00 m²	278,88 m²
18. lurzatia	925,00 m²	278,88 m²
19. lurzatia	1.003,00 m²	302,38 m²
20. lurzatia	1.140,00 m²	343,69 m²
21. lurzatia	975,00 m²	293,94 m²
22. lurzatia	975,00m²	293,94 m²
23. lurzatia	980,00 m²	295,45 m²
GUZTIRA	21.609,00 m²	6.514,76 m²

8. ordenantza.- Mugekiko tartea

Eraikinetik biderako edo espazio publikorako gutxieneko tartea 5,00 metrokoa izango da. Eraikinak mugetara izango duen gutxieneko tartea 4,00 metrokoa izango da. Espazio horretan debekatuta dago sotoak edo beste edozein motatako erakinak edo intalazioak egitea.

9. ordenantza.- Garaiera eta eraikinaren solairu kopurua.

Gehieneko garaiera Beheko Solairua+1 izango da.

Erlaitzaren gehieneko garaiera 7,00 metrokoa izango da fatxada guztietan, eta erdialdean hartuko da neurria, lurzatiaren behin betiko barruko sestraren erreferentzia hartuta.

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.-1, 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 niños

  Equipamiento 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 libre 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	900,00 m²	271,34 m²
Parcela 2	900,00 m²	271,34 m²
Parcela 3	900,00 m²	271,34 m²
Parcela 4	900,00 m²	271,34 m²
Parcela 5	907,00 m²	273,44 m²
Parcela 6	919,00 m²	277,06 m²
Parcela 7	972,00 m²	293,0 m²
Parcela 8	906,00 m²	273,1
Parcela 9	912,00 m²	274,9
Parcela 10	915,00 m²	275,8
Parcela 11	925,00 m²	278,8
Parcela 12	925,00 m²	278,8
Parcela 13	925,00 m²	278,8
Parcela 14	925,00 m²	278,8
Parcela 15	930,00 m²	280,3
Parcela 16	925,00 m²	278,8
Parcela 17	925,00 m²	278,8
Parcela 18	925,00 m²	278,8
Parcela 19	1.003,00 m²	302,3
Parcela 20	1.140,00 m²	343,6
Parcela 21	975,00 m²	293,9
Parcela 22	975,00m²	293,9
Parcela 23	980,00 m²	295,4
TOTAL	21.609,00 m²	6.514,7

Ordenanza 8ª.- Separación a linderos

La edificación tendrá una separación mínima a viario o esp público de 5,00 mts. La edificación tendrá una separación mí a linderos de 4,00 m. En dicho espacio queda prohibida la c trucción de sótanos o cualquier tipo de construcción o instala

Ordenanza 9ª.- Altura y Nº de plantas de la edificación

La altura máxima será de PB+1.

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

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 44

Estalkipeko solairuaren azalera, bizigarria bada, konputatu egiten da eraikigarritasun azaleran, 1,50 metroko garaiera libretik gora.

Erdisotoko solairuei dagokienez, baldintza orokorretan ezarritakoa hartuko da kontuan.

Erlaitzerako garaiera eta erdisotokoa neurtzeko modua baldintza orokorretan jasotakoaren arabera egingo da, eta eraikinaren fatxada guztietan.

10. ordenantza- Okupazioa

Ez da ezartzen okupaziorako gehieneko azalera; lurzati bakoitzaren gehieneko azalera eraikigarriak mugatuko du hori.

11. ordenantza.- Jabari eta erabilera publikoko lurzoruaren eraikigarritasuna.

BERDEGUNEAK

Azalera ..... 3.555,81 m²
Onartutako erabilerak..... Jolasa-Aisia
Onartutako eraikinak ..... Musika kioskoak, pergolak eta abar.
Gehieneko garaiera .....3 m.

UMEENTZAKO JOKO ETA JOLAS EREMUAK

Azalera ..... 205,00 m²
Onartutako erabilerak..... Umeentzako erabilera ludikoak
Onartutako instalazioak ..... Aire zabaleko jolasak (zabuak)

IKASTETXEENTZAKO EKIPAMENDU EREMUAK

Azalera..... 1.000 m²
Onartutako erabilerak..... Ekipamendu publikoa
Eraikigarritasuna..... 2 m²/m²
Hegalerainoko gehieneko garaiera ..... 12 m.
Sestraren gaineko gehieneko solairuak ..... B+1
Mugekiko gutxieneko tartea .....5 m.
(salbu eta eraikinaren erabilerak mugarekiko lerrokadura gomendagarria badu, eta mugakidearen baimenarekin.)

MERKATARITZA EKIPAMENDUA

Azalera..... 47,00 m²
Onartutako erabilerak.....Edozein
Gehieneko okupazioa ..... %50
Eraikigarritasuna..... 0,5 m²/m²
Hegalerainoko gehieneko garaiera..... 3 m.
Sestraren gaineko gehieneko solairuak 1
Mugekiko tartea..... 3 m.

III. KAPITULUA - ERAIKINAREN ERREGIMENA

12. ordenantza.- Baldintza bereziak

Eraikitzeko baldintza bereziak Ordezko Arauetako baldintza orokorretan daude jasota. Hor biltzen dira barruko garaierak, lokal bakoitzaren azalerak, eskailera, estalkipekoa eta abar.

13. ordenantza.- Baldintza estetikoak

Ordezko Arauen "IV: Kapitulua: Baldintza Estetikoak" izenekoan jasotakoak aplikatuko dira. Ez da onartuko bi etxebizitza berdin edo antzeko egitea elkarrengandik hurbil dauden lurzatietan.

14. ordenantza.- Familia bakarreko etxebizitza

Beti errespetatuko da lurzatiaren gutxieneko azaleraren parametroa eta gehieneko eraikigarritasuna.

15. ordenantza .- Itxiturak

Lurzatiak bidearekin edo espazio publikoarekin duen itxitura harlangaitzezkoa edo harri plakazkoa izango da, 0,80 metroraino, eta elementu metalikoduna edo landarez hornitua 2,00 metroraino. Lurzatien arteko itxitura-hesiak zeharrargitsuak izango dira 2 metroko gehieneko garaieraraino. Hala ere, eta mugakideekin ados jarri ondoren, jar daitezke lurzatiaren aurrealdeko ezaugarri berberak dituztenak bezalakoak.

Vitoria-Gasteiz, 2003ko apirilaren 16a.

GAZTERIA ETA KIROL SAILA

4.509

538/03 FORU AGINDUA, uztailaren 3koa. Honen bidez laguntza deialdia onartzen da kirolari amateurrak eliterako bidean jartzeko 2003an.

Gazteria eta Kirol Saileko Kirol Zerbitzuak laguntza deialdia onartu du kirolari amateurrak eliterako bidean jartzeko 2003an. Laguntza deialdia 60.101,21 euroz hornituko da.

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

ZONAS VERDES

Superficie ..... 3.555,81 m²
Usos permitidos ..... Recreativo-Esparcimiento
Construcciones permitidas ..... Kioscos de música, pérgolas, etc.
Altura máxima ..... 3 m.

ÁREA DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

Superficie ..... 205,00 m²
Usos permitidos ..... Uso lúdico-infantil
Instalaciones permitidas ..... Juego al aire libre (columpios)

ÁREA 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.
(salvo que el uso del edificio haga aconsejable su alineación al lindero, con la autorización del colindante)

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Superficie ..... 47,00 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 cub etc.

Ordenanza 13ª.- Condiciones estéticas

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

Ordenanza 14ª.- Vivienda unifamiliar

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

Ordenanza 15ª.- Cerramientos

El cerramiento de parcela a viario o espacio público será de r postería o aplacado de piedra hasta 0,80 m y resto hasta 2,00 m elementos metálicos o vegetales. Los muros de cierre entre p las deberán ser translúcidos hasta una altura máxima de 2 m obstante, de común acuerdo con los propietarios colindantes, p realizarse de las mismas características que el del frente de par

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de abril de 2003.

DEPARTAMENTO DE JUVENTUD Y DEPORTE

4

ORDEN FORAL 538/2003, de 3 de julio, que aprueba la co catoria de Ayudas a deportistas aficionados para su moción hacia la élite durante el año 2003.

El Servicio de Deportes del Departamento de Juventud y Dep propone la Convocatoria de Ayudas a deportistas aficionados su promoción hacia la élite, durante el año 2003, con una dota de 60.101,21 euros.

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 44

AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA
GOPEGUI (ALAVA)
C/ Udal Plaza, 2
01138 Gopegui
Telef. (945) 46 40 41 Fax (945) 46 40 52

ZIGOITIKO UDALA
GOPEGI (ARABA)

RESOLUCIÓN NUM. 89 DE FECHA 14 DE FEBRERO DE 2005 SOBRE APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SAUR-1 DE APODAKA, PROMOVIDO POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SAUR-1 DE APODAKA.

En Gopegi, a 14 de febrero de 2005, siendo las trece horas treinta minutos, constituido en su despacho oficial el Sr. Alcalde, D. JOSE ANTONIO SÁEZ DE CÁMARA RUIZ DE ERENCHUN, con asistencia de la Secretaria Dª. ANA ISASI SALAZAR, adoptó la **Resolución Nº 89** que sigue:

En ejecución de la resolución de Alcaldía número 410 de fecha 9 de julio de 2004, por la Junta de Compensación del sector SAUR-1 de Apodaka, constituida para llevar a cabo la Urbanización del sector suelo apto para urbanizar SAUR-1 de Apodaka, ha sido presentado ante esta Administración Municipal el correspondiente Proyecto de Compensación, junto con certificación del acuerdo aprobatorio del mismo por la Junta de Compensación, emitida por el Secretario de la misma.

Sometido el proyecto presentado por la Junta de Compensación a audiencia de los afectados por plazo de quince días, dicho proyecto ha sido informado por el Técnico autor del proyecto y aprobado por la Junta.

Teniendo en cuenta el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, procede la aprobación del Proyecto de Compensación.

En virtud de las competencias que tengo atribuidas, por el presente HE DISPUESTO:
Primero.- Aprobar el Proyecto de Compensación elaborado y aprobado inicialmente por la Junta de Compensación constituida para llevar a cabo la Urbanización del sector SAUR-1 de Apodaka.

Segundo.- Determinar que la formalización del Proyecto de Compensación aprobado se efectúa mediante documento administrativo en la forma establecida en el artículo 174.3, en relación con el artículo 113.1 ambos del R.G.U., o bien mediante escritura pública, si así lo prefieren los afectados por la actuación y por cuenta de los mismos. En cualquier caso, el documento en que se formalice el Proyecto será inscrito en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la Ley.

Tercero.- Incorporar al Patrimonio Municipal del Suelo, para afectarlo a los usos previstos en el Plan, los terrenos que por ser de cesión gratuita y obligatoria, parcelas num.6, 7 y 30% de la num. 1 en proindiviso, quedan cedidos de Derecho al Municipio, conforme a los artículos 128 de la Ley del Suelo y 179 del R.G.U.

Cuarto.- Notificar a los interesados la presente resolución con los recursos que procedan, señalando que el mismo pone fin a la vía administrativa.

Leída íntegramente la resolución que precede, por mí; aprobada por el Sr. Alcalde que la ha adoptado, y declarado por él mismo concluso el acto a las trece horas cuarenta y cinco minutos, yo la Secretaria extiendo la presente que firma la Autoridad municipal y funcionario concurrente, de todo lo cual doy fe.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA

Cód. Validación: ACKW7S275C5N4L2L5CX6PMADY | Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 44