



Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

Última modificación: 24/2/2006

BOTHA, nº 32 de 17/3/2006

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 3 de ZABALGANA

III.1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Contenido

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector nº 3, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del Suelo:
- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- Regulación de los Estudios de Detalle
- Condiciones para las Parcelaciones:
- Ordenanzas de Edificación y Usos
- Ordenanzas Particulares para cada zona

III.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector nº3, existen cuatro calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a las vías Norte-Sur (SGTC-1 y SGTC-2) de 50 m y 40 m. de anchura.
- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie situada al Suroeste del Sector, junto al SGTC-2.
- . Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) que afecta a un área situada al Suroeste del ámbito, aunque su situación es orientativa.
- . Suelo Urbanizable Programado Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías:

- . Zona Residencial Colectiva Libre
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública
- . Zona Residencial Unifamiliar Libre
- . Zona de Equipamiento Educativo
- . Zona de Equipamiento Deportivo
- . Zona de Equipamiento Social-Asistencial
- . Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público
- . Espacios Libres - Áreas de Juego y Recreo Niños

- . Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- . Red viaria rodada y peatonal.
- . Terciario exclusivo
- . Productivo.

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 importantes.

III.3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

III.3.1. Generalidades

Art. 3.- Definición

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 y red neumática de recogida de basuras, 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).

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo (Art. 18.3); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.04.01; 2.04.02; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 3; supresión de barreras arquitectónicas; y evaluación de las condiciones de inundabilidad del entorno

Para la ejecución material del Sector 3 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa. Sin embargo, si la Comisión de Seguimiento lo indicara, 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 etapa posterior.

El Proyecto o Proyectos, incluirán 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 obligatorio 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 citada Ley.

Asimismo, se deberá realizar previamente una evaluación de las condiciones de inundabilidad del entorno, lo que aconsejará en su caso, la adopción de las actuaciones que fueran necesarias, además de las generales establecidas (retirada desde el cauce del río Ali de 5 m. por la urbanización y de 15 m. por la edificación).

Art. 5.- 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 este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento.

El Proyecto de Urbanización, deberá además tener en cuenta las actuaciones siguientes:

- Con anterioridad a la ocupación del cauce del Arroyo de Zarauna, habrá de ser derivado y restaurado, con el nuevo trazado previsto (por el Sector nº 6 colindante), que constituirá un parque-corredor ecológico que enlace los Bosques de Armentia y Zabalgana.
- La modificación del trazado del río Ali (que se plantea en el Plan Parcial), desde su entrada en el área hasta la proximidad del punto de confluencia actual con el Arroyo Zarauna, deberá ser a cielo abierto, y debidamente naturalizado. Además se procurará descubrir el trazado embocinado del río de Ali (por la zona verde de la Unidad de Actuación nº 1, exterior al ámbito del Sector), liberando el río de vertidos contaminados que se producen en el área de la zona de industria-escaparate de Armentia.
- Deberán evaluarse las condiciones de inundabilidad del entorno.
- Se respetarán unos retiros mínimos desde el cauce público de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.
- Dada la existencia de una Zona de Presunción Arqueológica en el extremo Suroeste del Sector nº 2, durante la fase de movimiento de tierras en dicha zona, se notificará al Servicio de Arqueología de la Diputación Foral, con el objeto de que por parte de los arqueólogos, se controle la posible aparición de material de interés, para en su caso, adoptar las medidas procedentes (Art. 47 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990 de 3 de Julio y Art. 7.03.01 y siguientes de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana).

Art. 6.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Se deberá acompañar de las conclusiones derivadas del estudio de evaluación de las condiciones de inundabilidad del entorno y de las recomendaciones que en su caso pueda establecer, y que afecten a las obras de urbanización.

II.3.2.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Art. 7.- 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 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

- Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.
- El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), 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 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.
- 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).
- Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, 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, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.
- Dado que parte del viario (SGTC-2.02 y VL-2.06) en el extremo Suroeste del Sector

nº 2, afecta a Zona de Presunción Arqueológica, en la fase de movimiento de tierras, en las obras de urbanización, se notificará al Servicio de Arqueología de la Diputación Foral, con el fin de permitir el control de posibles apariciones de material de interés, para adoptar en su caso, las medidas que procedan (Art. 47 y siguientes de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990 de 3 de Julio y Art. 7.03 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana).

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m. tendrán doble hilera de arbolado.

- Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.
- Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

- Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, (que en muchos casos se funden con aquéllas o con espacios libres de uso público).
- 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".

El diseño que se indica en el plano de tratamiento de Zona Verde, es indicativo.

- La Zona Verde SGEL-2.01 Y SGEL-2.02 correspondiente al gran parque urbano situado al Suroeste del Sector, deberá tener un tratamiento con sendas según itinerarios peatonales previsibles, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural y abundante arbolado irregularmente distribuido.

Por fin, la Zona Verde longitudinal ZV-2.01 y ZV-2.02 que acompaña al arroyo de Armentia-

Ali, deberá urbanizarse tratando de recuperar la imagen natural del curso de agua, con suave pendiente hacia el mismo, y vegetación y arbolado propio de ribera. Las sendas peatonales, pueden seguir un trazado irregular, según los itinerarios previsibles para la accesibilidad a todas las áreas del polígono, (con ensanchamientos o áreas de estancia), pequeños puentes con pendiente adaptada al uso por minusválidos, etc..., siempre dotada del correspondiente mobiliario urbano y alumbrado público.

El drenaje de todas estas zonas verdes puede verterse al arroyo, directamente.

III.3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligatorio cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios técnicos 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 la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y 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 infraestructuras 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 Art. 6 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.

Art. 9.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, nº 5 de 12/1/2001

Última modificación: 24/2/2006

BOTHA, nº 32 de 17/3/2006

- 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 de Vitoria-Gasteiz.
- 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.
- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.
- Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Art. 10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los espacios Libres de Uso Público.

- 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.

Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los

criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.

- 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/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático 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 hidrantes para incendios (según la Norma NBE-CPI-96), a distancia aproximada orientativa de 200 m. medidos por las vías de uso público.
- Se dispondrán 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.

Art. 12.- 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 de Vitoria-Gasteiz.
- 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 aconsejaran.
- 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, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al arroyo que discurre por la zona verde.

- Con anterioridad a la ocupación del cauce del Arroyo de Zarauna, habrá de ser derivado y restaurado, con el nuevo trazado previsto (por el Sector nº 6 colindante), que constituirá un parque-corredor ecológico que enlace los Bosques de Armentia y Zabalgana.

- La modificación del trazado del río Ali (que se plantea en el Plan Parcial), desde su entrada en el área hasta la proximidad del punto de confluencia actual con el Arroyo Zarauna, deberá ser a cielo abierto, y debidamente naturalizado. Además se procurará descubrir el trazado embocinado del río de Ali (por la zona verde de la Unidad de Actuación nº 1, exterior al ámbito del Sector), liberando el río de vertidos contaminados que se producen en el área de la zona de industria-escaparate de Armentia.

- Deberán evaluarse las condiciones de inundabilidad del entorno.

- Se respetarán unos retiros mínimos desde el cauce público de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

Art. 13.- 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 Vitoria-Gasteiz.

- 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 W.

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

Art. 14.- 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 Vitoria-Gasteiz.

- 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.

- 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 30 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 0,6.

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 las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo "Vitoria", o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

- Se deberá tener 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 la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

Art. 15.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.

- Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 e Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA).

Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.

- 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 para la Ciudad.

Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego 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 (banco, papeleras, etc...) de manera adecuada.

Art. 18.- 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.
- 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 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 del 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.
- En borde del arroyo, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propio de ribera, irregularmente distribuido.
- La modificación del trazado del río Ali (que se plantea en el Plan Parcial), desde su entrada en el área hasta la proximidad del punto de confluencia actual con el Arroyo Zarauna, deberá ser a cielo abierto, y debidamente naturalizado. Además se procurará descubrir el trazado embocinado del río de Ali (por la zona verde de la Unidad de Actuación nº 1, exterior al ámbito del Sector), liberando el río de vertidos contaminados que se producen en el área de la zona de industria-escaparate de Armentia.
- Deberán evaluarse las condiciones de inundabilidad del entorno.
- Se respetarán unos retiros mínimos desde el cauce público de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

- Dado que parte de la zona verde de Sistema General se encuentra en la Zona de Presunción Arqueológica (poblado de Mendibitarte), durante la fase de movimiento de tierras en esa zona, se prestará especial cuidado ante la aparición de cualquier hallazgo o vestigio de interés arqueológico, para lo cual, durante este proceso de obra se notificará al Servicio de Arqueología de la Diputación Foral, para que examine los trabajos y pueda evaluar los posibles hallazgos.

- Se deberán respetar los criterios generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente del Plan Parcial, 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, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto 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, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía y drenajes de las zonas verdes, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

- 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.

III.4.REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 19.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector 3 (antiguo Sector 15), son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por los Art. 65 y 66 del Reglamento del Planeamiento y por los Art. 2.02.07 del Plan General vigente.

Aunque no parecen, en principio necesarios dada la particular Ordenación del Plan Parcial, en el que predomina el bloque semi-impuesto, bien es cierto que podrán redactarse Estudios de Detalle para la ordenación o concreción de volúmenes de las manzanas residenciales y especialmente para las de tipo unifamiliar.

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial en cuanto a alineaciones obligadas (las exteriores de parcela o manzana); en cuanto a superficies construidas en distintos usos; número máximo de viviendas; y criterios indicados en las ordenanzas particulares de cada manzana (con la salvedad que posteriormente se refiere a la zona de viviendas unifamiliares).

Los Estudios de Detalle justificarán el cumplimiento de la Norma CPI-96 en su Apéndice 2 referido a la "Accesibilidad y entorno de los Edificios", para la protección contra incendios.

En las áreas de viviendas unifamiliares, se podrá actuar de la siguiente manera:

Se podrá realizar agrupación de parcelas, de manera que pueda adoptarse la tipología propia de la Ordenanza OR-7 (Ciudad Jardín Mixta), con las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima 360 m² para 2 viviendas, pudiendo construir una vivienda más por cada 185 m² que se incremente la parcela; y hasta un máximo de 8 viviendas por parcela.

b) Se debe mantener en cualquier caso la altura máxima edificable; el número máximo de viviendas; y los aprovechamientos máximos indicados en el Plan Parcial para el área afectada por el Estudio de Detalle.

c) Los retranqueos mínimos de la edificación a linderos serán de 5 m. al frente de parcela a viario, (salvo en las fachadas estrechas de las manzanas en los que podrán ser de 3,00 m). En las fachadas a viario la rampa de acceso al sótano, podrá llegar hasta la alineación de parcela.

En el resto de linderos, el retranqueo mínimo será de 3,00 m.

La ocupación máxima de parcela por la edificación (y sótano) será del 40%, de manera que un mínimo del 60% de la parcela quede liberado de edificación.

Las demás condiciones de edificación y usos se regularán por la Ordenanza OR-7 del Plan General vigente.

III.5.- CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

Art. 20.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

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

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

Art.21.- Condiciones de Parcelación

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

a) Parcelas de Uso Residencial Colectivo:

· La parcela mínima se fija en 500 m² de superficie y con un frente mínimo de 16,00 m. a viario público.

· El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria.

· Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en cada parcela o manzana.

b) Parcelas de Uso Residencial Unifamiliar:

· La parcela mínima se fija en 165 m². y con un frente mínimo de 6,00 m. a espacio público.

· El sótano de aparcamiento de cada parcela definida en el Plan Parcial será común, lo que se deberá tener en cuenta en el proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de evitar la proliferación de accesos independientes.

c) Parcelas de Uso Terciario exclusivo:

· Parcela mínima 1.500 m².

· Frente mínimo a viario público: 20 m.

d) Parcelas de Uso Productivo:

· Parcela mínima 2.000 m².

· Frente mínimo a viario público: 30 m.

III.6.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 22.- De carácter general

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación, los criterios indicados en la OR-3 para las Parcelas RC-2.07; RC-2.08; RC-2.09 y RC-2.10; para el resto de manzanas o parcelas de Uso Residencial Colectivo, los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 Grado 1º del Plan General; para las manzanas o parcelas de Uso Residencial Unifamiliar, los criterios de la Ordenanza OR-8 (salvo cuando se opta por

tipología de OR-7, en cuyo caso será ésta la ordenanza de regulación de usos); y para las parcelas o áreas con calificación de Productivo, los criterios de la Ordenanza OR-13 del Plan General vigente, y para las de uso Terciario exclusivo, las condiciones establecidas para este uso por el Plan General vigente (Art. 5.03.16 y siguientes).

III.7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 23.- Clasificación

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

- . Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- . Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.
- . Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

Art. 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y Área de Juego de niños; y a los espacios libres de uso público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.55 y 5.03.58 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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 discurran en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.

El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.

- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc., con superficie no superior a 4 m² y que no obstaculicen la circulación.
- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

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 señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona Verde Pública:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.40 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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.

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

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como S.G.E.L. (Parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de usos.

c) 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.

d) Espacios Libres de Uso Público:

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados 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.

Art. 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.26 de citado documento en sus condiciones de edificación.

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 especificados como compatibles.

b) Zona de Equipamiento Educativo:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 5.03.26 de citado documento, en sus condiciones de edificación.

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 por fin pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

c) Zona de Equipamiento Social-Asistencial:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, pero incluye los Sanitario, Asistencial, Cultural-Asociativo y Religioso, y se regula en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.26 de citado documento.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y el de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, n° 5 de 12/1/2001

Última modificación: 24/2/2006

BOTHA, n° 32 de 17/3/2006

Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Condiciones de Edificación: Su edificabilidad máxima se establece en 4.000 m²c.

d) Zona de equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General (SGEC-2.01)

Se regulará en todas sus condiciones por el Art. 5.03.24 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso predominante Residencial

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva o Unifamiliar.

Art. 26.1.- Manzanas RC-2.01; RC-2.02; RC-2.03; RC-2.04 y RC-2.05

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el área Noroeste del Sector.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales en alineación a viario o a otros espacios de uso y dominio público.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1° (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

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

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela. Se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud (salvo la manzana RC-2.05 hacia VL-2.01 que sólo es parcialmente); en Manzana RC-2.02 además hacia AJ-2.02 y en Manzana RC-2.05 además hacia ZV-2.01.

Su altura libre mínima como norma general estará comprendida entre 3,50 y 5,00 m. Podrá sin embargo alcanzar hasta los 6,00 m. si la diferencia de rasantes de la urbanización pública que delimita la parcela, no permitiera respetar la altura mínima establecida.

Si esta diferencia de rasantes entre los extremos del bloque es superior a 2,50 m. se permitirá partir el bloque con saltos intermedios según se indica en el apartado referido a Plantas superiores.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, y siempre que sea posible (para alojar los aprovechamientos asignados a cada bloque) coincidente con el fondo edificable de plantas superiores.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana).

Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios.

Zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta. Situada en la parte trasera de la parcela, hacia el espacio público peatonal, área de juego de niños o zona verde pública, u otras parcelas de equipamiento público.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc... Y uso similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) que podrán cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes. En estas zonas se exigirá el cerramiento (diferenciándose la propiedad privada de la pública), con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m. desde la rasante de la zona pública y hasta una altura total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque. Sin embargo cuando las diferencias de rasantes de la urbanización del espacio público perimetral no permitiera respetar las alturas límite establecidas para la planta baja, se permitirán hasta dos escalonamientos intermedios, con el fin de no superar la altura máxima de planta baja, y nunca situados a menos de 25 m. desde las esquinas del bloque.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, (salvo la Manzana RC-2.05 hacia VL-2.01), y además la Manzana RC-2.02 hacia AJ-2.02 y la Manzana RC-2.05 hacia ZV-2.01.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (sin contar los vuelos permitidos).

Se prohíben los patios abiertos en fachada principal hacia viario o espacio público, permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m.), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Respecto a estas alineaciones (exterior obligada e interior), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. (hacia el exterior) y 1,25 m. (hacia fachada interior), en una longitud máxima del 40% de la longitud de la fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior de techo de planta baja hasta cornisa será de 15,80 m. (B+5 alturas) y de 12,75 m. (B + 4 alturas) según plantas autorizadas en cada manzana.

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque o manzana.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de plantas de edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.2.- Manzana RC-2.06

- Generalidades:

Manzana situada con fachada hacia la antigua Ronda de Circunvalación, en lindero Este del Sector n° 3.

Su tipología edificatoria corresponde a pequeña manzana semiabierta en sus plantas superiores, con dos cuerpos edificados en altura, uno en forma de L, según alineación Este, abierta hacia el interior de manzana y hacia alineación Sur, en B + 4 alturas y otro lineal según alineación Oeste de la parcela en B + 3 alturas.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1° (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

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

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso común.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, y en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m. Podrá sin embargo alcanzar los 5,50 m. si la diferencia de rasantes de la urbanización pública que delimita la manzana, no permitiera respetar las alturas límite impuestas a la planta baja. Si la diferencia de rasantes fuera todavía superior, la norma se aplicará a cada bloque independientemente.

Su alineación se ceñirá a las alineaciones exteriores de manzana o parcela, en todo su perímetro.

Su alineación trasera o fondo máximo será paralelo a la alineación principal exterior, procurando sea homogéneo en cada lado del espacio interior de la manzana.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior de parcela o manzana.

Terciario-Comercial: hacia las fachadas exteriores a espacio público ocupando la totalidad del perímetro de cada manzana (no ocupado por portales, rampa de acceso a garajes, etc...). Su superficie máxima será la indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Acceso al aparcamiento en sótano (común para toda la parcela o manzana).

Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientado hacia la zona interior de manzana.

Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

Zona libre que situada en la parte central de la manzana, se refiere a la parte no ocupada por edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, n° 5 de 12/1/2001

Última modificación: 24/2/2006

BOTHA, n° 32 de 17/3/2006

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo afectarse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, que podrán cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en + 1,00 m. respecto de la perimetral de portales y locales de uso terciario, que perimetralmente lo delimitan.

- Plantas Superiores:

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de edificación en altura de la manzana.

Tiene un cuerpo Este en L con B + 4 alturas y un cuerpo Oeste, lineal de B + 3 alturas.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el espacio público perimetral, dejando la abertura obligatoria desde 25 m. de la alineación Oeste hasta el fondo de edificación del cuerpo Oeste (alineación trasera) en la alineación Norte, y desde los fondos traseros máximos de los bloques Este y Oeste en alineación Sur, de manera que se garantice un buen soleamiento de la zona interior de manzana.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (sin contar los vuelos permitidos).

Se prohíben los patios abiertos hacia fachada exterior (a espacio público), permitiéndose hacia fachadas interiores según condiciones de la normativa del Plan General.

En el caso de parcelaciones, todas las medianerías se tratarán como fachadas a partir de los 11 m. desde alineación exterior de la parcela. Asimismo, la totalidad de las fachadas (incluso las interiores), se tratarán como principales a efectos de materiales y tratamiento estético.

Respecto a estas alineaciones (exteriores e interiores), salvo en el testero interior estrecho del brazo Norte del Bloque en L se podrán sacar vuelos, con las siguientes condiciones:

máximo de 1,50 m. hacia el exterior

1,00 m. hacia fachadas interiores

Estos vuelos, podrán tener una longitud máxima del 40% de la longitud de cada fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores libres serán de 2,75 m.; y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior del techo de planta baja hasta cornisa será de 12,75 m. (B + 3 alturas).

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de la manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.3.- Manzanas RC-2.09 y RC-2.10

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el ángulo Sureste del Sector n° 15 entorno al encuentro viario de SGTC-2.01 y VL-2.02.

Su tipología edificatoria responde a bloques lineales, con edificación apoyada en la fachada al viario público en toda su dimensión.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja.

La compatibilidad de usos, con carácter general será la indicada en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 de la Normativa del Plan General).

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

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento común, con accesos únicos, en la manzana RC-2.09, pudiendo subdividirse en un máximo de dos partes independientes en la manzana RC-2.10.

Se podrá ocupar la superficie total en cada parcela, pudiendo en su caso, realizar dos plantas de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial, preferentemente ocupando totalmente la fachada a viario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará obligatoriamente en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, n° 5 de 12/1/2001

Última modificación: 24/2/2006

BOTHA, n° 32 de 17/3/2006

Accesos al aparcamiento en sótano.

Porche libre privado, de forma operativa, orientado hacia la zona libre interior de parcela, no edificada en esta planta.

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

Zona libre que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), que pueden cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan dado que el sótano puede ocupar la totalidad de la parcela, parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

Será obligatorio el cerramiento en todo el perímetro que no esté delimitado por la edificación, con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m., y altura total de 2,50 m. si hay sótano, con verja transparente y elementos vegetales.

Las alineaciones de la edificación en esta planta y en toda su longitud hacia el viario público (SGTC-2.01; VL-2.02 y hacia la antigua ronda de circunvalación) serán obligatorias.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en la manzana RC-2.09 y en el frente de B + 5 alturas hacia antigua ronda de Circunvalación en la manzana RC-2.10, salvo que las diferencias de rasantes de urbanización, no permitieran respetar las alturas límite fijadas para la planta baja, en cuyo caso se aplicará el criterio del frente hacia SGTC-2.01.

En el frente de esta manzana hacia SGTC-2.01 en B + 5 alturas se permiten escalonamientos intermedios (si son necesarios para no rebasar las alturas límite fijadas para la planta baja), que no afecten al cuerpo curvo de fachada a la rotonda, y que no se sitúen a menos de 25 m. desde las esquinas del bloque. Por lo tanto podrá (de ser necesario), haber escalonamiento entre el cuerpo en B+5 alturas y el remate Sur en B+8, que deberá en todo caso mantener rasante común en todas sus plantas.

Las alturas máximas desde la cara inferior de forjado de techo de planta baja hasta cornisa serán de 12,75 m. en cuerpos de B + 4 alturas; de 15,80 m. en cuerpos de B + 5 alturas y de 25,20 m. en cuerpos de B + 8 alturas.

Será obligatorio respetar y mantener las alineaciones indicadas como vinculantes para la planta baja y en toda la longitud de la parcela, por las plantas superiores.

El fondo máximo edificable será una línea paralela a la alineación principal exterior, a 12,50

Aprobación: 22/12/2000

BOTHA, n° 5 de 12/1/2001

Última modificación: 24/2/2006

BOTHA, n° 32 de 17/3/2006

m. de distancia hacia interior de parcela (sin contar los vuelos permitidos).

No se permitirán los patios abiertos hacia fachadas que den a viario u otro espacio público, pero si hacia el interior de parcelas. Los vuelos hacia espacio público se regularán por un máximo de 1,50 m. hacia el viario público y de 1,00 m. en resto de situaciones, con una longitud máxima del 40% de longitud de cada fachada, distribuyéndose libremente entre sus plantas. Hacia el interior de parcela los vuelos serán libres, en su longitud y con un máximo de 1,00 cm. volado.

Las alturas interiores libres serán de 2,60 m. como mínimo y de 2,75 como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.

- Planta de Entrecubierta:

No se permite en el cuerpo de B + 8 alturas, que tendrá cubierta plana, pero si en el resto de la edificación.

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones u otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada cuerpo edificado) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.4.- Manzanas RC-2.07 y RC-2.08

- Generalidades:

Son manzanas situadas al Norte en ambos lados del vial público Norte-Sur de 50 m. de anchura (SGTC-2.01) al que dan frente, y a cuya alineación se adosa la edificación, dejando la parte trasera de la parcela libre de edificación en planta baja y superiores, como área libre privada.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales de B + 4 alturas, con ensanchamientos en su extremo Norte a modo de torres de B + 8 alturas, y todo ello ajustado a la alineación de parcela hacia SGTC-2.01 y a VL-1.03 y VL-1.04 (viario perpendicular al primero, que constituye el lindero Norte del Sector n° 3).

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 de la Normativa del Plan General).

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

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso único para cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela, e incluso realizar una segunda planta de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial, hacia fachada a viario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Acceso al aparcamiento del sótano (común para toda la parcela o manzana).

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

No darán fachada a SGTC-2.01 si no a los espacios públicos o viarios perpendiculares a esta vía.

Zona libre privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta, situada en la zona trasera de cada parcela.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), y permitiéndose cubrir con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento, drenaje en su caso, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes, procurando sea rasante coincidente.

Estas zonas llevarán cerramiento delimitador respecto de la zona pública, en alineación de parcela, con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m. desde la rasante de la zona pública y hasta una altura máxima total de 2,50 m., con verja transparente, elementos vegetales, etc...

La alineación de la parte edificada en esta planta es obligatoria hacia el viario público. Su alineación trasera o fondo será una línea paralela a la alineación principal exterior y preferentemente homogénea en el cuerpo de B + 4 alturas.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será común por cada bloque o parcela. Si la diferencia de rasantes de urbanización pública que delimita cada parcela no permitiera respetar las alturas límite establecidas para la planta baja, se permitirá un escalonamiento intermedio coincidente con el cambio de alturas edificables (B+4 a B+8).

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público.

Los cuerpos bajos tendrán una altura edificable de B + 4 plantas (12,75 m. desde cara inferior de forjado de techo de planta baja), y un fondo máximo edificable de 12,50 m. Se prohíben los patios abiertos a fachada principal (SGTC-2.01), permitiéndose hacia fachada trasera, que en cuanto a materiales se tratará como principal. Las medianeras, en caso de subdivisiones, se tratarán como fachadas a partir de los 11,00 m. desde alineación exterior principal.

Se permite planta de entrecubiertas, con una pendiente máxima de cubierta de 35° (70%) con solución común de cornisa en todo el cuerpo de B + 4 alturas.

Los vuelos permitidos serán los siguientes:

En fachada principal, 1,50 m. en longitud máxima del 70% de la longitud de fachada, distribuidos homogéneamente entre sus plantas.

Estos vuelos se interrumpirán a 1,50 m. de la medianera con el cuerpo de B + 8 alturas. Preferiblemente serán tratados con fachadas ligeras en las que predomine (mínimo 55% de la superficie volada) el vidrio. En el caso de cuerpos opacos, el vuelo máximo se reduce a 1,00 m. y en la misma proporción máxima (70%).

En la fachada trasera, se permiten vuelos de 1,25 m. en una longitud máxima del 40% de la longitud de fachada distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

La altura libre de pisos será de 2,75 como máximo y de 2,60 m. como mínimo.

Los cuerpos en esquina, tendrán B + 8 alturas (25,20 m. desde cara inferior del forjado de techo de planta baja). Adosados a la medianera del cuerpo de B+ 4 alturas, se ajustarán obligatoriamente a la alineación indicada hacia el viario público.

Sin embargo, la alineación hacia el interior de parcela, será libre, dentro de la envolvente máxima que se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

Se prohíben los patios abiertos hacia fachadas principales (hacia espacios públicos), autorizándose hacia alineaciones interiores.

Los vuelos se regulan de la manera siguiente:

a) hacia alineaciones exteriores:

- vuelo máximo 1,00 m.
- de tipo ligero y mejor totalmente acristalados.
- longitud máxima 30% de la longitud de fachada.

- retiro mínimo de 1,00 m. respecto del cuerpo adyacente en B + 4 alturas.

b) hacia alineaciones interiores de parcela:

- vuelo máximo 1,00 m.

- de tipo ligero y mejor totalmente acristalados.

- longitud máxima 40% de la longitud de fachada, distribuida libremente entre sus plantas.

- separados un mínimo de 1,00 m. respecto del cuerpo adyacente en B + 4 alturas.

La medianera con el cuerpo bajo (de B + 4 alturas), se tratará hasta la planta 4^a, como fachada a partir de los 11,00 m. de fondo desde alineación a viario SGTC-2.01. A partir de esa altura, en plantas superiores, tendrá carácter de fachada principal, con apertura de huecos, aunque sin vuelos.

Las alturas libres de plantas serán como en los bloques de B + 4 alturas.

La cubierta será plana, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, ocultadas por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura. Sobre la cubierta sólo se autorizan chimeneas y casetones imprescindibles para instalaciones, escalera de acceso a cubierta, etc...

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.5.- Parcelas o Manzanas RU-2.01; RU-2.02; RU-2.03; RU-2.04; RU-2.05; RU-2.06; RU-2.07 y RU-2.08

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el ámbito central del Sector n° 3.

Su tipología edificatoria corresponde a viviendas unifamiliares adosadas, con jardín privado, permitiéndose la tipología de Ciudad Jardín Mixta (OR-7) en las condiciones establecidas en el Art. 19, con la redacción de un Estudio de Detalle.

- Usos:

Residencial Unifamiliar, aunque pueda haber varias viviendas de tipo unifamiliar dentro de una misma parcela o manzana (con la posibilidad tras Estudio de Detalle, de residencial colectiva, "Ciudad Jardín Mixta").

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Art. 6.08.08 de la Normativa del Plan General Vigente).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas y Servicios (Centros de Transformación y servicios comunes de Basuras), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias de la agrupación o manzana de viviendas.

Tendrá funcionamiento unitario o común por manzana (o parcela definida en el Plan Parcial), con accesos comunes, salvo en las manzanas RU-2.01 y RU-2.07 que podrán tener un máximo de dos accesos independientes.

El porcentaje máximo de ocupación en esta planta para cada manzana se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

La ocupación en esta planta se deberá corresponder verticalmente (aunque pueda sobrepasarla ligeramente) con la ocupación en plantas superiores, con el fin de respetar la zona que debe ajardinarse.

Desde las alineaciones de fachadas estrechas, de las manzanas (orientadas al Norte y al Sur, hacia viario público o zona verde pública), y salvo la rampa de acceso que podrá llegar hasta la alineación de parcela, el resto del sótano, deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano o "pasos comunes privados", se podrá ajardinar libremente, aconsejándose la plantación de arbolado, que se funda visualmente con el de gran parque público colindante.

Al igual que la planta de sótano, y salvo la rampa de acceso al sótano, el resto de la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m. respecto de las alineaciones Norte y Sur (hacia viario o zona verde pública), de cada manzana.

- Plantas Superiores:

La máxima altura edificable será de dos plantas (B + 1 + e), con altura máxima a cornisa de 6,50 m.

La rasante de la planta baja estará elevada entre 0.00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público colindante.

Las alineaciones o bandas entre las que puede ubicarse la edificación se indican en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación" y tiene una anchura máxima de 13,00 m. (Salvo en el caso de Estudio de Detalle regulado en el Art. 19).

La alineación hacia el "paso común privado" central será obligatoria, en cada manzana desde la que se indican las bandas de movimiento de la edificación en plantas baja y superior. (Salvo en el caso de Estudio de Detalle regulado en el Art. 19).

La anchura mínima de este "paso común" será de 6 m. y homogénea en toda su longitud.

La alineación de fachadas hacia las alineaciones Norte y Sur de cada manzana, deberá retranquearse un mínimo de 3 m. pudiendo en esta planta superior, volar respecto de la alineación principal, un máximo de 1,00 m. en un 50 % de fachada.

Dado que por fondos edificables diferentes, pueden quedar medianeras vistas, todas ellas en cualquier caso se tratarán como fachadas, en cuanto a tratamiento de materiales y acabados.

Si existiera acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, podrán retranquear simultáneamente las edificaciones respecto del lindero común un mínimo de 2,00 en cada parcela y en toda la altura de la edificación (excepto en alero que en esa fachada podrá volar un máximo de 0,60 m).

Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela no rebasando en ningún caso más de 2 m. respecto al fondo máximo establecido para la edificación (13 m.), salvo hacia el "paso común privado" que no podrán estar a altura inferior a 3,00 m.; serán como máximo de 1,00 m. y con longitud de un 50% de su fachada al mismo.

Los vuelos hacia espacio público, no podrán estar a altura inferior a 3,20 m. de la rasante del espacio público, y con las dimensiones indicadas para el vuelo sobre el "paso común privado".

- Cubiertas:

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de la fachada.

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo 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 0,70 m. y total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m. en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m. opacos y hasta un límite de 1,85 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.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Productivo

- Generalidades:

Afectan a una parcela calificada como Productivo, situada en el ángulo Suroeste del Sector nº 3, en esquina con VL-2.06 y VL-2.02.

Serán de aplicación los condicionantes indicados para la Ordenanza OR-13 del Plan General vigente (Arts. 6.13.01 a 6.13.08 de la Normativa).

- Condiciones Especiales:

Dado que la parte occidental de la zona calificada como Uso Productivo, se ve afectada por una Zona de Presunción Arqueológica, previamente al inicio de los trabajos de movimiento de tierras y excavación, se deberá notificar al Servicio de Arqueología de la Diputación Foral, con el fin de permitir el control de posibles apariciones de material de interés, para en su

caso, adoptar las medidas que procedan. (Art. 47 y siguientes de la vigente Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990 de 3 de Julio y Art. 7.03.01 y siguientes de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana).

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

Art. 28.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Terciario Exclusivo

- Generalidades:

Afecta a dos parcelas situadas en el ángulo Sureste del Sector nº3, junto a esquina de VL-2.02 y de SGTC-2.01.

- Condiciones de Parcela:

Dimensión mínima 1.200 m²

Frente mínimo a viario público 20 m.

- Condiciones de Edificación:

Ocupación máxima de parcela. 65%

Retranqueo a linderos: mínimo de 5 m. libres de obstáculos, urbanizado de manera que permita el paso del Servicio de Protección contra Incendios en caso de siniestro.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

Altura máxima de edificación: B+2 alturas (13,50 m.) en parcela T-2.01 y B+4 alturas (22 m.) para las parcelas T-2.02 y T-2.03.

Aprovechamiento: según se indica en el "Cuadro General de Parcelas" del presente Plan Parcial.

Vuelos libres hacia interior de parcela, siempre que se respeten los retranqueos mínimos indicados.

Hacia viario o espacio público, dimensión máxima de 1,50 m.

Marquesinas, máximo vuelo 3,00 m. y a altura mínima de 4,00 m. respecto a rasante de espacio público.

- Otras Condiciones:

Según Art. 5.03.19 de la Normativa del Plan General.