



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 1

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde al Sector SSU.02. Betiondo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua según la delimitación establecida en los planos de este documento.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Marco normativo general

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, serán de aplicación como marco normativo general subsidiario en todas aquellas cuestiones no normativizadas específicamente en el Plan Parcial las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

Artículo 4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria

Documento 2. Planos de información y de ordenación

Documento 3. Ordenanzas reguladoras

Documento 4. Condiciones de actuación y plan de etapas

Documento 5. Estudio económico financiero

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como planos de ordenación y los documentos 3 -Ordenanzas reguladoras- y 4 -Condiciones de actuación y plan de etapas-, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 2

Artículo 5. Zonificación pormenorizada y régimen de dominio de las parcelas edificables

La zonificación pormenorizada y el régimen de dominio de las distintas parcelas y zonas del Sector SSU.02. Betiondo queda regulada según lo dispuesto en el epígrafe 4.2 de la Memoria y en el plano nº 6 "Zonificación Pormenorizada" del Plan Parcial de la forma siguiente :

- PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

Propiedad privada: Ordenanza OR-5, G-3.

- Parcelas 1 a 26 y 34.

- PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS BIFAMILIARES AISLADAS.

Propiedad privada: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcelas 27 a 33.

- PARCELAS RESIDENCIALES PARA VIVIENDAS ADOSADAS EN HILERA.

Propiedad privada: Ordenanza OR-5, G-1.

- Parcelas 35 a 40.

- PARCELAS PARA VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA DE BAJA DENSIDAD.

Propiedad privada: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcelas 41 y 42.

- PARCELA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO.

Parcela de cesión. Propiedad pública: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcela 43.

- PARCELA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO.

Parcela de cesión. Propiedad pública: Ordenanza OR-3, G-3.

- Parcela 44.

- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

Espacios de dominio y uso público adscribibles al sistema local o general de comunicaciones.

- ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES Y CAMINOS.

Espacios de dominio y uso público.

- ZONAS PARA CENTROS DE SERVICIOS Y ELEMENTOS INFRAESTRUCTURALES.

Espacios de titularidad pública.

La parcelación residencial planteada en el Plan Parcial presentará carácter orientativo siempre que, de modificarse, se justifique previamente que con la parcelación alternativa adoptada se cumplimentan todos los requisitos de ordenación del presente Plan Parcial y que los diferentes decalajes verticales entre las rasantes de las parcelas colindantes no quedan mayorados.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 3

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 6. Proyecto de urbanización

Según lo previsto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que defina la totalidad de las obras de urbanización general del Sector necesarias para el desarrollo del presente Plan Parcial. Las obras de urbanización interiores a cada parcela edificable se llevarán a cabo de forma complementaria con la edificación y se definirán en los correspondientes Proyectos de Edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de los diversos espacios públicos y de las redes de infraestructura se aportan en el presente Plan Parcial y a las pautas que, en su caso, dicten los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ermua o del organismo competente correspondiente.

Mediante los documentos y especificaciones exigidos por la Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento el Proyecto de Urbanización definirá la red viaria, las infraestructuras y redes de servicio establecidas en el presente Plan Parcial y formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los espacios libres comunitarios previstos.

En el Proyecto de Urbanización se podrán introducir pequeñas adaptaciones puntuales de ajuste de alineaciones y rasantes en la ordenación de los viales y espacios libres y en la configuración de las parcelas edificables contenidas en el presente Plan Parcial.

Artículo 7. Ejecución de las obras de urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización se requerirá la aprobación del presente Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

El desarrollo y ejecución de la ordenación prevista en el Presente Plan Parcial se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanística, a lo establecido en el documento nº 4 de condiciones de actuación y plan de etapas.

Artículo 8. Ejercicio de la facultad de edificar

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de la parcelas edificables del sector sin que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación.

Esta facultad de edificar queda, asimismo, condicionada al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el documento nº 4 de condiciones de actuación y plan de etapas del presente Plan Parcial.

Las parcelas edificables, configuradas cada una de ellas como parcela mínima, se considerarán indivisibles a efectos urbanísticos, debiendo ser objeto, por tanto, de un proyecto y de un trámite de concesión de licencia de edificación unitarios, responsabilizándose globalmente sus titulares del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada parcela en su conjunto.

Artículo 9. Cesiones de suelo y aprovechamiento

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Ermua los terrenos destinados por el Plan a dominio o titularidad pública una vez urbanizados, las parcelas destinadas a equipamiento dotacional comunitario deportivo y a equipamiento dotacional comunitario educativo y las reservas destinadas a equipamiento comercial y/o social.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 4

Asimismo, será obligatoria la cesión de los aprovechamientos urbanísticos que establece la legislación vigente, según se determina en el artículo nº 5 del documento de condiciones de actuación y plan de etapas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 10. Identificación y delimitación de las parcelas edificables

El número de identificación y los límites de cada parcela edificable son los que aparecen grafiados en los planos nº 6 de zonificación pormenorizada y nº 7 de definición geométrica

Artículo 11. Régimen general de edificación de las parcelas edificables

Cada una de las parcelas edificables queda sometida al régimen general de edificación correspondiente a las siguientes ordenanzas del Plan General de Ermua:

- Parcelas residenciales para viviendas unifamiliares aisladas:
 - ✓ Parcelas 1 a 26 y 34.
 - Ordenanza OR-5. Grado 3. Unifamiliar aislada intensiva.
- Parcelas residenciales para viviendas bifamiliares aisladas:
 - ✓ Parcelas 27 a 33.
 - Ordenanza OR-5. Grado 3. Bifamiliar aislada intensiva.
- Parcelas residenciales para viviendas adosadas en hilera:
 - ✓ Parcelas 35 a 40.
 - Ordenanza OR-5. Grado 1. Adosadas en hilera intensiva.
- Parcelas residenciales para edificación abierta de baja densidad:
 - ✓ Parcelas 41 y 42.
 - Ordenanza OR-3. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario deportivo:
 - ✓ Parcela 43.
 - Ordenanza OR-3. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.
- Parcela para equipamiento comunitario educativo:
 - ✓ Parcela 44.
 - Ordenanza OR-3. Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.

Con independencia de la adscripción genérica y subsidiaria del régimen general de edificación a dichas ordenanzas, en cada parcela se cumplimentarán las condiciones de edificación expresadas para cada uno de ellas con carácter específico en el presente Plan Parcial (Ordenanzas Generales y Ficha Urbanística particularizada).



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 5

Artículo 12. Alineaciones de edificación

Las alineaciones límite de la edificación serán las que se señalan en los planos nº 6 de zonificación pormenorizada y nº 7 de definición geométrica. El sótano bajo rasante podrá sobrepasar en algunos casos estas alineaciones hasta el límite señalado específicamente al efecto (Parcelas 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 y 42).

Artículo 13. Aprovechamiento edificatorio

En las Fichas Urbanísticas se establecen para cada parcela edificable las superficies máximas de ocupación edificatoria, de techo edificable sobre rasante y de techo edificable en sótano o semisótano bajo rasante.

Asimismo, se establece, en su caso, el número máximo de viviendas admisible.

El criterio de cómputo de la superficie edificable será el establecido en el artículo 5.01.15 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

Artículo 14. Rasante de implantación, número de plantas y altura de edificación

En el Plan Parcial se especifica para cada parcela edificable la cota altimétrica obligatoria de la rasante de implantación, o cota 0, del suelo de la planta baja de la edificación, el número de plantas permitidas y la altura máxima de edificación.

En todas las parcelas edificables se admite la construcción de una planta de sótano o semisótano, en las condiciones fijadas en la normativa particularizada. Se admitirá que parte del semisótano pueda sobresalir del terreno allí donde la pendiente natural lo exija, siempre que la solución de encuentro resulte respetuosa con la topografía original.

Se admite el aprovechamiento, en una única planta, de los espacios bajo cubierta, siempre que respeten los perfiles de cubierta regulados en la normativa. Su cómputo a efectos de aprovechamiento edificatorio se determinará conforme a lo establecido en el artículo. 5.0.15 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.

La implantación de la edificación se realizará de modo que la parte superior del forjado de planta baja se sitúe a la cota especificada como rasante obligatoria del suelo de planta baja en la Ficha Urbanística particularizada.

Artículo 15. Perfiles de cubierta

El plano de cubierta podrá presentar aleros de 1,50 m de vuelo máximo en las fachadas principales y 1,20 m en las fachadas laterales.

El perfil máximo de cubierta queda delimitado por la línea exterior de los aleros de los edificios, de 6 metros de altura máxima en el conjunto de las parcelas, excepto 9,50 metros en las parcelas 41 y 42 y 12 metros en las parcelas 43 y 44, y por los planos o faldones de cubierta con una pendiente máxima del 35%.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas...), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificadas.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 7

- Condiciones de compatibilidad con el uso característico




Condición 4ª. Se autoriza este uso en planta baja o primera siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda o los 75 m²u y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 8ª. En planta sótano tan sólo se permite, además del uso de garaje, dependencias complementarias a la vivienda y áreas de servicios del edificio, pero no zonas de habitabilidad continuada.

Condición 10ª. Se permite este uso en planta baja con una limitación de superficie de 60 m²c.

• Parcelas en edificación abierta (Parcelas 41 y 42)

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
SEGUNDA						4														SITUACIÓN 3
PRIMERA						4														SITUACIÓN 3
BAJA		1											2				8			SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO													3			8				SITUACIÓN 1
	R		P			T				E					S		A			

	AUTORIZADO		AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBIDO
---	------------	---	----------------------------------	--	-----------

- Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 1ª. Únicamente cajas de escaleras y elementos comunes de servicio de las viviendas.

Condición 2ª. Únicamente locales comunitarios (txoko, sociedad, sala de juegos...) de las viviendas.

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja.

Condición 4ª. Se autoriza este uso en plantas de pisos siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 8ª. Sólo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 8

3. Condiciones de uso y ocupación de la parcela no edificable

El suelo libre no edificable de la parcela se podrá destinar a usos de jardín, huerta, accesos, aparcamiento de superficie y zonas de estancia y recreo, todos ellos dependientes de la vivienda del edificio implantado en la parcela. Se admitirán algunas edificaciones auxiliares según la regulación del artículo 27.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y APARCAMIENTO

Artículo 18. Condiciones de urbanización general del sector

El Proyecto de Urbanización dará cumplimiento a las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

• Red viaria.

- Los accesos, empalmes u otros elementos que afecten al sistema de conexión de la red viaria del sector con el exterior se supeditarán a la estructura viaria general prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Ermua.
- La superficie mínima de cada plaza de aparcamiento en batería será de 2,20 mx4,50 m y en línea de 2,00 mx5,00 m. Las plazas de aparcamiento en batería reservadas a vehículos de minusválidos serán al menos de 3,60 mx5,00 m.
- El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento.
- Se dará cumplimiento a la Instrucción de Carreteras vigente y, salvo excepciones debidamente justificadas, a las exigencias de la Ley del Gobierno Vasco, de 4 de diciembre de 1997, para la Promoción de la Accesibilidad, y del Decreto 68/2000, de 11 de abril, en el que se definen las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

• Abastecimiento de agua potable.

- Se proyectará la red con una dotación mínima de 300 l/hab/día.
- El diámetro mínimo de la red será de 100 mm. La red será tal que sea capaz de soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16) con el fin de que las tuberías, válvulas, etc., no se rompan si fallan las válvulas reductoras de presión. Se colocarán válvulas reductoras de presión de tal forma que la red no tenga una presión estática superior a 7,5 atm. Se procurará que el esquema de la red sea el correspondiente a una red mallada para conseguir un mayor equilibrio de presiones y seguridad de abastecimiento en caso de avería. En todos los nudos existirán válvulas de aislamiento en cada una de las ramas que llegan o salen de él.
- Se colocarán bocas de riego o hidrantes al menos cada 100 m. Las bocas de incendio se colocarán y dimensionarán de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI 82 en aquellos apartados no derogados por la nueva ley NBE-CPI 91.
- Las acometidas a los edificios se realizarán con llave de aislamiento a situar en zona pública, y las características de todos sus elementos serán tales que podrán soportar una presión de trabajo de 16 atm (PN-16). Se realizarán por medio de una arqueta registrable emplazada en suelo no edificable.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 9

- El material y características a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos (tuberías, válvulas, bocas de incendio y riego, tapas de arquetas, etc.) deberá ser autorizado expresamente por los servicios técnicos municipales.

• Saneamiento y vertido.

- El diámetro mínimo de un colector será de 300 mm.

- El diámetro mínimo de una acometida a un colector será de 200 mm, entendiéndose por acometidas el ramal que recoge el agua pluvial o residual de un edificio y lo lleva en una distancia inferior a 10 m hasta la red de saneamiento. Si la distancia es superior a 10 m el diámetro mínimo pasará a ser de 300. La incorporación de una acometida a un colector de diámetro igual o inferior a 500 mm se realizará mediante la ejecución de un pozo de registro. La incorporación de una acometida a un colector de diámetro mayor de 500 mm se podrá realizar taladrando el tubo del colector mediante taladros especiales y colocando en la unión tubo-acometida una goma flexible que asegure por un lado que la acometida no puede pasar la pared del colector principal, asegure la estanqueidad del sistema y cree una unión flexible entre el colector y la acometida de tal forma que permita asientos diferenciales sin rotura de alguno de los tubos.

- La red de saneamiento será estanca de acuerdo con la normativa existente. Los pozos de registro deberán asegurar la estanqueidad de la red, proponiéndose el empleo de pozos prefabricados con junta estanca entre aros y debiendo de existir una unión pozo-tubería tal que asegure la posibilidad de movimientos entre ambas estructuras sin pérdida de estanqueidad. Los elementos auxiliares de los pozos tales como pates, tapas y marcos de fundición, etc., deberán ser aprobados previamente por los servicios técnicos municipales.

- Los tubos de diámetro igual o menor de 400 mm podrán ser de PVC de acuerdo con el Pliego General de Tubería de Saneamiento de Poblaciones del MOPT. Los tubos de diámetro superior a 500 mm serán de hormigón armado de acuerdo con el citado Pliego y la norma ASTM-C-76. En cualquier caso, se tendrá que autorizar expresamente por los servicios técnicos municipales.

- En el diseño hidráulico de los colectores se deberán tener en cuenta su capacidad para transportar el agua residual y agua de lluvia prevista. La cantidad de agua de lluvia se determinará para un período de retorno de 10 años de acuerdo con las intensidades o el hietograma previsto para dicho período de retorno y tiempo de concentración correspondiente. Se comprobará su condición de autolimpieza para el caudal medio actual en tiempo seco. También en caudales bajos y con pendientes inferiores al 5 por mil se comprobará la eficacia de la tubería al ataque del sulfhídrico.

- En las conducciones se dispondrán arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones y en los puntos de acometida, y como máximo cada 35 m. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

• Alumbrado público.

- El nivel de iluminación de los viales será de 20-25 Lux de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 10

- El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por los servicios municipales.

- Las condiciones de diseño, cálculo y construcción se atenderán a las disposiciones de la Orden circular 9.1 10 de 31 de marzo de 1964, sobre "Alumbrado de Carreteras" del MOPT y "Normas e Instrucciones para el Alumbrado Urbano del MOPT".

• **Otras infraestructuras.**

- Las redes de abastecimiento de energía eléctrica en alta, salvo el punto de acometida, y en baja, las redes de telefonía y telecomunicaciones y, en su caso, las redes de gas serán obligadamente subterráneas.

- El diseño, el cálculo y la construcción de tales infraestructuras se harán atendiendo a las normas de las compañías suministradoras, de los Reglamentos Técnicos vigentes (de alta y baja tensión, centros de transformación, gases licuados, etc.), y de las Normas Tecnológicas, (IEB-Baja Tensión, IER-Red exterior, IET-Transformadores, IGL-Gases licuados, etc.).

• Algunas de las condiciones mínimas indicadas pueden ser eximidas de su cumplimiento por parte del Ayuntamiento, bien de oficio o previa solicitud, cuando concurren circunstancias que en base a razones justificadas aconsejen resolver de manera especial.

Artículo 19.

Condiciones de urbanización de las parcelas edificables

Habrán de realizarse con cargo a la parcela todas las obras de urbanización interior complementaria de la misma, consistentes en: acondicionamiento del terreno y movimiento de tierras, muros, acceso rodado y peatonal, pavimentación, jardinería y arbolado de zonas verdes, resolución de las acometidas hasta las redes generales de servicio y cerramiento exterior de la parcela.

Todas las parcelas deberán quedar valladas en todo su perímetro. Los cerramientos o, en su caso, muros de contención que se dispongan entre parcelas colindantes se sufragarán proporcionalmente por ambas parcelas. Los muros que, en su caso, se dispongan, dentro de una parcela no se considerarán como obras de urbanización general.

Cada parcela, salvo que se establezcan otras condiciones en la Ficha Urbanística, dispondrá de un único acceso rodado de anchura máxima de 3,50 m y un acceso peatonal por vivienda de una anchura máxima de 1,5 m. Las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas privadas.

Artículo 20.

Separaciones y cierres de fincas

Las separaciones de fincas entre sí y los cierres que limiten con vías o espacios públicos no podrán superar una altura total de 2,20 m. Esta altura se computará desde la rasante del terreno en el que se apoye el cierre de separación entre fincas particulares, o desde la rasante de la vía pública en el caso de que el cierre linde con ella.

Los cierres o separaciones se podrán construir total o parcialmente con verjas, red metálica, empalizadas o setos. En el caso de emplearse muro de fábrica, éste sólo podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m.

Los muros de cerramiento de fábrica serán preferentemente de mampostería o quedarán chapeados de piedra. El Ayuntamiento podrá admitir otras soluciones constructivas que por su



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 11

diseño se integren convenientemente en las características arquitectónicas del entorno. En cualquier caso quedan prohibidos los muros con cara vista de hormigón o con acabado de bloques de hormigón vistos.

Artículo 21. Suelo libre de las parcelas privadas residenciales

El suelo privado de las parcelas no ocupado por la edificación podrá dedicarse a acceso y aparcamiento ocasional de vehículos y a jardín, huerta o zona de juegos, pudiendo disponerse algunas edificaciones auxiliares complementarias, destinadas a invernadero, talleres familiares o similar, siempre que no superen en su conjunto una superficie construida máxima de 15 m²c y una altura máxima de 3 m en las parcelas unifamiliares y de 25 m²c y una altura máxima de 3 m en las restantes parcelas residenciales.

El tratamiento superficial predominante de estos espacios será el de jardín o zona verde, por lo que no podrán quedar pavimentados en más de la mitad de la superficie libre de parcela no ocupada por la edificación.

Los proyectos de ejecución de las edificaciones estudiarán el tratamiento de jardinería y urbanización de la totalidad de los espacios libres privados. Estos espacios quedarán dotados de plantaciones arbóreas que, al menos, alcancen un estándar de 1 árbol por cada 100 m² de parcela no ocupada por la edificación. Las plantaciones, en lo que se refiere a especies y ubicación, se proyectarán teniendo en cuenta las implicaciones paisajísticas y ambientales del entorno y la disposición de las parcelas colindantes. En todo caso, los árboles se emplazarán como mínimo a 1 m de los lindes de las parcelas privadas colindantes.

Los muros o muretes de contención de tierras que sea preciso ejecutar para regularizar las rasantes del terreno se someterán a las mismas condiciones de diseño y tratamiento de materiales que los muros de separaciones y cierres de fincas.

Artículo 22. Aparcamiento

Dentro de cada una de las parcelas edificables se proyectará una dotación interior de aparcamiento que proporcione al menos el siguiente estándar:

- Parcelas residenciales unifamiliares aisladas, bifamiliares aisladas o adosadas en hilera. (Parcelas 1 a 40): 2 plazas por vivienda.
- Parcelas residenciales en edificación abierta de baja densidad. (Parcelas 41 y 42): 1,5 plazas por vivienda.
- Parcela para equipamiento comunitario deportivo. (Parcela 43): 20 plazas.
- Parcela para equipamiento comunitario educativo (Parcela 44): 20 plazas.

Las plazas de aparcamiento se podrán disponer en superficie o en planta sótano.

Artículo 23. Servidumbres de paso de infraestructuras de servicio

Las parcelas privadas presentarán las servidumbres de paso para conducciones subterráneas de infraestructuras que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

Cuando por las condiciones de diseño de las redes de infraestructuras de servicio generales del Sector se requiera atravesar parcelas que sean de dominio privado se podrán instalar los



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SSU.02 BETIONDO

Ordenanzas Generales

HOJA 12

elementos de las mismas con las condiciones y el trazado necesarios para que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por este Plan Parcial.

De igual modo y con las mismas condiciones los propietarios de aquellas parcelas que por su situación respecto a las redes generales de servicios no puedan efectuar la conexión debida con dichas redes sin atravesar otros pertenecidos de distinto dueño, podrán instalar las conducciones necesarias en dichas fincas ajenas resarciendo el importe de los perjuicios y molestias que originen.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Artículo 24. Condiciones estéticas de la edificación

Libres. Los materiales empleados en la construcción y las soluciones arquitectónicas deberán garantizar calidad y durabilidad en la construcción.

Los paramentos exteriores de los muros de los semisótanos de la edificación se resolverán en las partes en que sobresalgan del terreno con un tratamiento diferenciado del tratamiento general de la fachada, remarcando su condición de zócalo bajo rasante. Se recomiendan acabados de mampostería, chapeados de piedra, o similares, con el fin de evitar que los semisótanos puedan percibirse como una planta más de la edificación. En los paramentos de los semisótanos se admitirán únicamente huecos de ventilación e iluminación de dimensiones reducidas, no desvirtuando su carácter de zócalo y su función básica de muro de encuentro del edificio con el terreno. Salvo en el punto del acceso rodado la altura exterior de la planta de semisótano respecto al terreno en todo el perímetro del edificio será inferior a 1,50 metros y su desarrollo longitudinal tan sólo podrá alcanzar como máximo el 60% del perímetro exterior de la edificación.

Artículo 25. Rotulación y publicidad

Queda prohibida, en el ámbito del Sector, la disposición de rótulos y anuncios comerciales.

Como excepción de este precepto se autorizan:

- Los rótulos de señalización, denominación y numeración de fincas particulares y espacios públicos.

Todos ellos deberán quedar estandarizados (material, tamaño, caracteres y ubicación) y ser objeto de licencia municipal.

- Los rótulos correspondientes a los locales de equipamiento social y/o comercial.

Se ubicarán exclusivamente sobre el plano de la fachada desarrollándose paralelamente a la superficie de la misma con un saliente máximo de 10 cm.

Artículo 26. Tendaderos

En caso de disponerse en fachada, deberán quedar enmascarados con elementos que eviten la vista de la ropa desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.