

4. ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN DEL SUELO.

Art. 1. Disposiciones generales.

Los parámetros urbanísticos, edificatorios, condiciones de estética y de calidad e higiene de la edificación serán los dispuestos en el Tomo III, Título V: Normas Generales de edificación y uso. Capítulos 1, 2 y 3 del Plan General vigente.

Art. 2. Régimen del suelo.

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector nº 46 Retana.

4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.2.1. Clasificación y Calificación del suelo.

El suelo objeto del Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable y calificado con uso Residencial (100%).

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

- . Zona Residencial (ELM).
- . Zona Residencial Unifamiliar (R.U.)
- . Zona Residencial Colectiva R.C.)
- . Zona de Equipamiento Privado.
- . Zona de Equipamiento Público.
- . Espacios Libres de Uso y Dominio Público (zonas verdes)
- . Espacios libres de Uso y Dominio Público
- . Red viaria rodada y peatonal
- . Infraestructuras

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 las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas.

4.2.2. Instrumentos de ordenación: Estudios de Detalle.

Los estudios de detalle tienen por objeto establecer o adaptar alineaciones, rasantes y ordenar los volúmenes de la edificación de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial.

Se tendrá en cuenta: los Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento vigente; por los Art. 2.02.06 y 2.02.07 del Plan General vigente, y por los Art. 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Dado el grado de precisión del Plan Parcial en cuanto a alineaciones y rasantes, únicamente se aceptarán aquellos Estudios de Detalle que tengan por objeto la ordenación de volumen de edificación de alguna o algunas parcelas determinadas.

4.2.3. Instrumentos de gestión: Sistemas de actuación.

El sistema de actuación será el de CONCERTACIÓN.

4.2.4. Instrumentos de ejecución material:

4.2.4.1. Parcelaciones y Reparcelaciones.

Los proyectos de reparcelación tendrán como objetivo la regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

Condiciones mínimas:

La parcela mínima resultante será ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m²).

Frente mínimo de parcela al viario público: seis con cincuenta metros (6,5 m).

4.2.4.2. Proyectos de Urbanización.

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 gas) 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 y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico vigente, en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), y la Ley para la Promoción de la Accesibilidad 20/1997 del Gobierno Vasco y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, que desarrolla dicha Ley

Se redactará un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público.

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

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.

El Proyecto de Urbanización deberá comprender lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Art. 3: Condiciones de diseño para el proyecto de urbanización.

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 5% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

Las aceras, no podrán reducirse en más de un 20% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques, que podrán ser continuos.

Los tramos de viario que enlacen con el viario existente principal llevarán un tratamiento armónico con éste.

El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en la zona norte), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada no será inferior a 1,00 x 1,00 m.

En proximidad a la rotonda se tendrá en cuenta la formación de un paso peatonal elevado, para un control de la velocidad del tráfico rodado.

Red de 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 1,00 x 1,00 m.)

Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc) en disposición libre sin obstaculizar la circulación peatonal.

Los Espacios Libres Públicos irán tratados conforme a las indicaciones de los Servicios municipales, teniendo en cuenta su vinculación al trazado del antiguo ferrocarril (bidegorri). La zona sur se propone con pavimento duro como una zona peatonal y de estancia paralela al paseo del ferrocarril. La zona norte será una zona verde por su escasa superficie e irregularidad,

Zonas verdes y áreas de juego de niños:

Son vinculantes las dimensiones de las zonas verdes.

El área de juego de niños se situará al norte del espacio libre público pavimentado paralelo al paseo del antiguo ferrocarril en la zona sur de la actuación.

El área de juego de niños deberá dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.

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

El diseño y situación que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

La Zona Verde tendrá un tratamiento más libre, con césped y arbolado mixto de hoja perenne y caduca.

Se dotará de un sistema automático de riego por goteo para el arbolado y de riego por aspersión para el césped que se realizará con especies adaptadas al entorno y de poco mantenimiento.

Art. 4: Condiciones técnicas para el proyecto 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 debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al proyecto de urbanización.

Este proyecto de urbanización deberá contemplar su ejecución en fase única.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las áreas que vayan a ser pavimentadas ó afectadas por terraplenes, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

Se procurará evitar el trazado de redes de infraestructuras de servicios por zonas verdes que no vayan pavimentadas, como garantía de su mejor conservación.

Condiciones técnicas de la red viaria rodada y peatonal.

Para el proyecto y dimensionamiento de la pavimentación será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975).

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.

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 mayor en bandas de previsible paso de vehículos) 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, vehículos de bomberos, etc...), su heladicidad, su resbaladicidad ante la presencia de agua o hielo, su fácil reposición en caso de reparaciones, su calidad ornamental y su fácil limpieza.

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

Condiciones técnicas de los espacios libres de uso público.

Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales.

En los espacios libres en contacto directo con parcelas edificables se tendrá en cuenta la accesibilidad a las construcciones por vehículos de incendios en caso de siniestro.

Condiciones técnicas 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 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 250 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.

El estudio de la red se realizará en contacto con AMVISA, (la empresa suministradora del servicio).

Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales, de la red viaria y de los espacios libres de uso público. La instalación de bocas de riego para jardines y limpieza de vías públicas estará prevista para un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

En la zona verde con césped, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación. Sin embargo, y previa justificación, se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural.

Se colocarán hidrantes para incendios (según CTE-SI), a distancia aproximada orientativa de 200 m. medidos por las vías de uso público. Los hidrantes de incendios contarán con una presión mínima de 10 m.c.a.

Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados a la red de saneamiento de pluviales.

Se deberán incluir en el proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al ámbito de actuación según las indicaciones de A.M.V.I.S.A. para garantizar un correcto funcionamiento.

Condiciones técnicas de la Red de Saneamiento de pluviales y de aguas residuales.

Será de aplicación la normativa vigente y los criterios generales adoptados por los servicios técnicos del 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.

Los conductos de residuales se situarán a cota inferior a los de pluviales.

Las conducciones serán de tubería de PEAD de rigidez nominal 8 KN/m² o superior.

Los sumideros serán sifónicos de lengüeta extraíble.

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.

Se proponen dos actuaciones singulares que habrá que estudiar en detalle:

Condiciones técnicas del 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 del transformador eléctrico, se adoptará cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, ... así como en cuanto a seguridad.

Desde el transformador 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.

El centro de transformación eléctrico se localiza al sur de la zona norte en la parcela de equipamiento junto al camino de Retana a Durana conforme a las indicaciones de la compañía suministradora Iberdrola S.A. Éste se deberá retranquear un mínimo de 2 m. de su fachada a alineación viaria, pudiendo adosarse por los otros linderos y se dotará de cerramiento de verja, aconsejándose la plantación perimetral de seto de jardinería.

Condiciones técnicas del 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).

Se prevé inicialmente una intensidad media de 30 lux, admitiéndose una reducción en el área de juego de niños y zonas verdes. El coeficiente de homogeneidad será orientativamente 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, así como soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

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

Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo 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.

Condiciones técnicas de la recogida selectiva de basuras.

Los contenedores se instalarán en zonas públicas de acuerdo con los criterios técnicos municipales.

Deberá justificarse su localización y cuantificación por distancia o por número de viviendas.

Condiciones técnicas de la red de distribución de gas propano.

Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, a la normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (REPSOL).

Condiciones técnicas de 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 normativa vigente, y las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

Condiciones técnicas para las áreas de juego de niños.

Se tratará sin solución de continuidad con el espacio libre público en que se ubica.

Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno Vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.

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

Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, fuentes para beber, papeleras,...) de manera adecuada.

Condiciones técnicas 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.

Se seguirán las indicaciones de los servicios técnicos municipales 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. Se utilizarán especies de la vegetación autóctona existente o adaptadas al medio natural con bajo consumo hídrico.

Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado,..., además del mobiliario urbano adecuado.

Las zonas verdes más en contacto con los itinerarios peatonales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento.

Se respetarán los criterios en cuanto a la alineación y ritmo del arbolado en las calzadas.

4.3. ORDENANZAS DE EDIFICACION.

Art. 5.- Clasificación

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

Zonas de uso y dominio público:

Red viaria urbana (CO-U)

Zona verde (ES-ZV)

Espacios libres de usos públicos (EL-SI)

Equipamiento (EQ)

Zona de infraestructuras de carácter público (IN-I)

Zonas de uso y dominio privado:

Zona Ordenanza OR-7: Ciudad Jardín Mixta. (RE-OR7)

Zona Ordenanza OR-8: Edificación unifamiliar en hilera. Grado 1 (RE-OR8_1)

Zona Ordenanza OR-9: Edificación unifamiliar aislada. (RE-OR9)

Zona Ordenanza OR-10: Entidades menores de población. Grado 2 (RE-OR10_2)

Art .6.- Red viaria urbana (CO-U).

Red viaria rodada y peatonal

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.47 y 5.03.50 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:

Aparcamiento Público, salvo en las bandas de rodadura imprescindibles para garantizar el tráfico rodado y peatonal.

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.

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.

Solo 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 anteriormente.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico, contenedores de basura; armarios reguladores de alumbrado público; armarios reguladores de telecomunicaciones; etc...

En cualquier caso se valorará la integración de los mismos en la edificación con objeto de liberar la vía pública de obstáculos en el máximo grado posible.

Art .7.- Zona verde (ES-ZV)

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y con el de Zona ajardinada definido en el citado artículo.

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.

Se permiten los aparcamientos subterráneos públicos, que ocupen una superficie máxima del 10% del total calificado.

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

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

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

Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde (con un máximo de 100 plazas).

Art .8.- Espacios libres de usos públicos (EL-SI)

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y con el de Espacios libres de usos públicos, definido en el citado artículo.

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal, y en algún caso con zona verde.

Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados en parte, pero previendo sendas pavimentadas para tránsito peatonal, (cuando formen parte de un itinerario peatonal).

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.

Áreas de Juego y Recreo de Niños

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.

Art. 9.- Equipamiento (EQ)

El aprovechamiento máximo edificable de la parcela es el que se indica en el Cuadro de la ficha del ámbito.

Zona de Equipamiento Genérico

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. 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio del equipamiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la zona calificada como equipamiento, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios cuya superficie no supere el 10% de la total calificada; 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. (Se colocará un centro de transformación eléctrico previsto conforme a las indicaciones de la compañía suministradora Iberdrola S.A.)

Usos Prohibidos: Todos lo no indicados como compatibles.

Condiciones de Edificación: Según Plan General vigente.

. El retranqueo al frente será el mismo del edificio de la parcela colindante y si éste no existe será de 3 ml como mínimo.

. El retranqueo en el resto de los linderos será de 3 ml. como mínimo.

. La altura máxima de cornisa de 12 ml.

- . La edificabilidad neta máxima será de 1,0 m²c/m²s.
- . Porcentaje máximo de ocupación de parcela 60%.
- . La longitud y anchura de los edificios serán libres.
- . La separación del edificio a los linderos con parcelas colindantes será de 2/3 de su altura.
- . Se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido, con la condición añadida de retranqueo de la edificación respecto al lindero con las parcelas colindantes de uso residencial de un mínimo de vez y media la altura de edificación.
- . El centro de transformación eléctrico deberá retranquearse un mínimo de 2 m. de su fachada a alineación viaria, pudiendo adosarse por los otros linderos y se dotará del cerramiento de verja, aconsejándose la plantación perimetral de seto de jardinería.

Art. 10.- Zona de infraestructuras de carácter público. (IN-I)

Se corresponden con el uso definido en el Art. 5.03.41 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

La parcela IN-I está prevista para instalar un poste para permitir el paso de aéreo a subterráneo de la línea eléctrica existente.

La edificación se retranqueará respecto de la alineación a viario, un mínimo de 2 m.

La máxima ocupación de suelo por edificación será de un 70% y la altura máxima 4 m.

Se integrará estéticamente y visualmente en el entorno.

Art. 11.- Zona Ordenanza OR-7: Ciudad Jardín Mixta. (RE-OR7)

Zona de Uso predominante Residencial "Ciudad Jardín Mixta", con edificación aislada en parcela independiente.

Se trata de edificaciones con agrupaciones de cuatro u ocho viviendas (tanto vertical como horizontalmente), aisladas, retranqueadas en relación con todos los linderos, en parcelas ajardinadas.

Se recomienda la adopción de sistemas de energía renovable (solar, biomasa,...), no contaminante, obligándose el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

El uso predominante será el Residencial colectivo.

Las compatibilidades de usos vendrán reguladas por el Art. 6.07.08 de la normativa del Plan General vigente.

Condiciones de Edificación:

La edificación vendrá regulada por la Ordenanza OR-7 "Ciudad Jardín Mixta" del Plan General vigente (Art. 6.07.01 y siguientes), con las salvedades siguientes:

Los aprovechamientos máximos, y el número máximo de viviendas en cada parcela serán los indicados en el Cuadro de la ficha del ámbito.

El cerramiento de las parcelas respecto a los espacios de uso y dominio público, así como en linderos con otras parcelas colindantes de diferente calificación pormenorizada, es obligatorio.

La zona libre de parcela, que deberá ajardinarse, podrá ocuparse parcialmente por accesos rodados ó peatonales a la planta de sótano.

Se permiten agrupaciones de viviendas hasta 8 unidades en un mismo edificio, y con dimensión máxima de 40 m.

Art. 12.- Zona Ordenanza OR-8: Edificación unifamiliar en hilera. Grado 1 (RE-OR8_1)

Zona de Uso predominante Residencial con agrupaciones de vivienda unifamiliar en hilera.

Se trata de edificaciones unifamiliares en hilera con parcela ajardinada.

Se recomienda la adopción de sistemas de energía renovable (solar, biomasa,...), no contaminante, obligándose el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

Usos:

El uso predominante será el residencial unifamiliar en hilera con aprovechamiento intensivo.

Las compatibilidades de usos, vendrán reguladas por el Art. 6.08.08 de la normativa del Plan General vigente.

Condiciones de Edificación:

La edificación vendrá regulada por la Ordenanza OR-8 "Edificación unifamiliar en hilera", del Plan General vigente, en su grado 1º (Art. 6.08.01 y siguientes), con las salvedades siguientes:

El aprovechamiento máximo será el indicado en el cuadro de la ficha del ámbito.

La rampa de acceso rodado al sótano no contará como ocupación de parcela.

En las parcelas, cuya rasante natural en el área central, sea inferior en más de 0,30 m. respecto de la del viario por donde discurra el saneamiento general al que deben acometer, la altura máxima de la edificación, a cornisa, podrá elevarse hasta un máximo de 7,00 m. con el fin de poder elevar el suelo de planta baja.

Art. 13.- Zona Ordenanza OR-9: Edificación unifamiliar aislada. (RE-OR9)

Zona de Uso predominante Residencial unifamiliar aislada.

Se trata de edificaciones unifamiliares aisladas normales en parcela ajardinada.

Se permite además la edificación bifamiliar aislada en parcelas resultado de fusión de dos inicialmente unifamiliares ó incluso como resultado de compartir una medianería, manteniendo la independencia parcelaria.

Se recomienda la adopción de sistemas de energía renovable (solar, biomasa,...), no contaminante, obligándose el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

El uso predominante será el residencial unifamiliar, permitiéndose la edificación bifamiliar en las condiciones indicadas en el punto anterior.

Las compatibilidades de usos, vendrán reguladas por el Art. 6.09.07 de la normativa del Plan General vigente.

Condiciones de Edificación:

La edificación vendrá regulada por la Ordenanza OR-9 "Edificación unifamiliar aislada", del Plan General vigente, en su grado 3º (Art. 6.09.01 y siguientes), con las salvedades siguientes:

El aprovechamiento máximo será el indicado en el cuadro de la ficha del ámbito.

La rampa de acceso rodado al sótano no contará como ocupación de parcela.

En las parcelas, cuya rasante natural en el área central, sea inferior en más de 0,30 m. respecto de la del viario por donde discurra el saneamiento general al que deben acometer, la altura máxima de la edificación, a cornisa, podrá elevarse hasta un máximo de 7,00 m. con el fin de poder elevar el suelo de planta baja.

Art. 14.- Zona Ordenanza OR-10: Entidades menores de población. Grado 2 (RE-OR10_2)

Zona de Uso predominante Residencial unifamiliar aislada.

Se trata de edificaciones unifamiliares aisladas en parcela ajardinada.

Se permite además la edificación bifamiliar aislada en parcelas resultado de fusión de dos inicialmente unifamiliares ó incluso como resultado de compartir una medianería, manteniendo la independencia parcelaria.

Se recomienda la adopción de sistemas de energía renovable (solar, biomasa,...), no contaminante, obligándose el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

El uso predominante será el residencial unifamiliar, permitiéndose la edificación bifamiliar en las condiciones indicadas en el punto anterior.

Las compatibilidades de usos, vendrán reguladas por el Art. 6.10.07 de la normativa del Plan General vigente.

Condiciones de Edificación:

La edificación vendrá regulada por la Ordenanza OR-10 "Entidades menores de población", del Plan General vigente, en su grado 2 (Art. 6.10.01 y siguientes), con las salvedades siguientes:

El aprovechamiento máximo será el indicado en el cuadro de la ficha del ámbito.

La rampa de acceso rodado al sótano no contará como ocupación de parcela.

En las parcelas, cuya rasante natural en el área central, sea inferior en más de 0,30 m. respecto de la del viario por donde discurra el saneamiento general al que deben acometer, la altura máxima de la edificación, a cornisa, podrá elevarse hasta un máximo de 7,00 m. con el fin de poder elevar el suelo de planta baja.