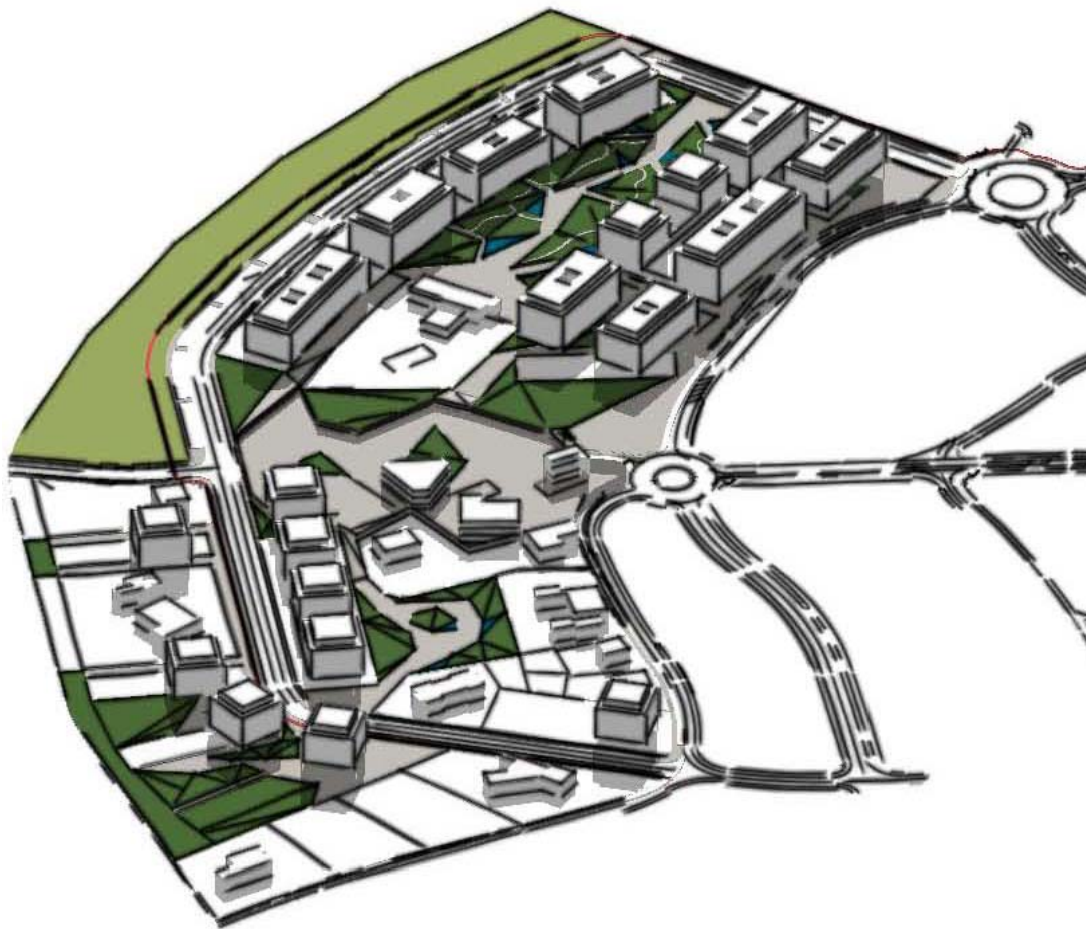


## PLAN PARCIAL S.R.2-Otxabene (Berango)

### NORMATIVA URBANÍSTICA Versión 2



Promotores: **INMOGROUP & BIZKERRI**

Enero 2015

## **IV.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

CAPITULO II - ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS

CAPITULO III - CONDICIONES DE USO

CAPITULO IV - REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

CAPITULO V - NORMATIVA DE URBANIZACION

### **CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

Art. 1º - Objeto

Art. 2º - Componentes de este Plan Parcial

Art. 3º - Valor Normativo de los Distintos Componentes

Art. 4º - Jerarquización de las Determinaciones

Art. 5º - Sector

Art. 6º - Fases de desarrollo del sector

Art. 7º - Parcela Privatizable de Uso residencial

Art. 8º - Alineación de la Parcela Privatizable

Art. 9º - Rasantes

Art. 10º - Aprovechamiento de las Parcelas Privatizables

### **CAPITULO II - ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS**

Art. 11º - Zonificación

Art. 12º - Componentes de la Parcela Privatizable de Uso residencial

Art. 13º - Zonas de Equipamiento Privado de la Red de Sistemas Locales.

Art. 14º - Zonas Verdes

Art. 15º - Zonas de Equipamiento Público de la Red de Sistemas Locales.

Art. 16º - Red Viaria, Aparcamiento, Recorridos Peatonales

Art. 17º - Vacío de contenido

### **CAPITULO III - CONDICIONES DE USO**

Art. 18º - Generalidades

Art. 19º - Usos Permitidos en las Zonas Verdes de Dominio y Uso Público

Art. 20º - Usos Autorizados en la Zona de Equipamiento Público

Art. 21º - Usos Autorizados en la Zona de Equipamiento Privado

Art. 22º - Usos Autorizados en los Espacios Edificables

Art. 23º - Usos Autorizados en los Espacios Libres Privados

### **CAPITULO IV - REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO**

Art. 24º - Aplicación de las determinaciones del NN.SS. de Berango

Art. 25º - Aprovechamiento número máximo de viviendas de las Parcelas Privatizables

Art. 26º - Cómputo de las Edificaciones

Art. 27º - Lote Mínimo Edificable. Parcela mínima

Art. 28º - Envolverte Máxima de la Edificación

- Art. 29° - Alturas
- Art. 30° - Alturas Parciales de cada Planta
- Art. 31° - Vuelos
- Art. 32° - Condiciones Estéticas de la Edificación y Unidad Compositiva
- Art. 33° - Patios
- Art. 34° - Aprovechamiento de las Parcelas de Equipamiento
- Art. 35° - Altura Máxima de las Edificaciones en las Parcelas de Equipamiento

## **CAPITULO V - NORMATIVA DE URBANIZACION**

- Art. 36 ° - Características general de la Urbanización
- Art. 37° - Trazado de las Red Viaria
- Art. 38° - Supresión de Barreras Arquitectónicas
- Art. 39° - Acceso a las Plantas de Garaje
- Art. 40° - Cierre de las Parcelas Privatizables
- Art. 41° - Establecimiento de medidas protectoras, correctoras y compensatorias referentes a las obras de Urbanización
- Art. 42° - Gestión de Residuos Urbanos
- Art. 43° - Tierras procedentes de excavaciones
- Art. 44° - Eficiencia energética en urbanización y edificación.
- Art. 45° - Tratamiento de márgenes del arroyo Trobika
- Art. 46° - Red de Saneamiento
- Art. 47° - Redes de Energía Eléctrica y Telefonía
- Art. 48° - Jardinería y Arbolado
- Art. 49° - Mobiliario Urbano
- Art. 50° - Reajuste de las Características de la Urbanización a través del Proyecto de Urbanización
- Art. 51° - Entrega y recepción de la Urbanización
- Art. 52° - Condiciones acústicas

## **CAPITULO I - GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

### **ART. 1º OBJETO.**

La presente Normativa Urbanística del Plan Parcial del Sector SR 2 Otxabene de Berango, se redacta al amparo de las determinaciones específicas contenidas en el "PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERANGO", y tiene por objeto complementar aquellas, mediante la reglamentación pormenorizada, dentro de su ámbito de aplicación, de todos aquellos aspectos relativos al uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto públicas como privadas, como las referentes al régimen urbanístico del suelo.

### **ART. 2º COMPONENTES DE ESTE PLAN PARCIAL.**

Este Plan Parcial se compone de los siguientes documentos:

#### **1) DOCUMENTACION ESCRITA:**

- 1.- MEMORIA
- 2.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
- 3.- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN
- 4.- NORMATIVA URBANISTICA

#### **2) DOCUMENTACION GRAFICA**

##### **A) PLANOS DE INFORMACION**

IN-1.-Situación	E: 1/5000
IN-2.- Topográfico	E: 1/2000
IN-3.- Clasificación del Suelo y Usos. Planeamiento vigente	E: 1/2000
IN-4.- Estructura de la Propiedad	E: 1/2000
IN-5.- Inventariado de arbolado	E: 1/2000

##### **B) PLANOS DE ORDENACION**

OR-1.- Parcelas resultantes	E: 1/2000
OR-2.- Alineaciones y rasantes	E: 1/2000
OR-3.- Zonificación. Usos pormenorizados	E: 1/2000
OR-4.1.- Secciones Transversales	E: 1/2000
OR-4.2.- Sección Transversal. Perfiles Longitudinales	E: 1/2000
OR-5.- Ordenación. Propuesta figurativa	E: 1/2000
OR-6.- Instalaciones. Abastecimiento	E: 1/2000
OR-7.1.- Instalaciones. Pluviales	E: 1/2000
OR-7.2.- Instalaciones. Fecales	E: 1/2000
OR-8.1.- Instalaciones. Red de telefonía. Telefónica	E: 1/2000
OR-8.2.- Instalaciones. Red de telefonía. Euskaltel	E: 1/2000
OR-9.- Instalaciones. Red de gas	E: 1/2000
OR-10.- Instalaciones. Red de electricidad	E: 1/2000

Además se anexan a este Plan Parcial, el estudio hidráulico del arroyo Itze y el estudio acústico del ámbito. Igualmente se ha elaborado un inventario del arbolado existente.

#### ART. 3º VALOR NORMATIVO DE LOS DISTINTOS COMPONENTES.

Tienen carácter normativo la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente documento de "Normativa Urbanística", así como la contenida en los "Cuadros de características resultantes de la ordenación" y en los siguientes planos de ordenación.

OR-1.- Parcelas resultantes	E: 1/2000
OR-2.- Alineaciones y rasantes	E: 1/2000
OR-3.- Zonificación. Usos pormenorizados	E: 1/2000

El resto de los planos, tanto los de información como los de ordenación tienen un carácter orientativo y explicativo del contenido del Plan Parcial. Tienen también carácter normativo las determinaciones incluidas en el capítulo correspondiente a las "Directrices de Desarrollo y Gestión". Las valoraciones comprendidas en el Estudio Económico Financiero tienen un carácter meramente informativo. Es necesario mencionar que la ordenación pormenorizada de los edificios aun siendo válida, es posible dentro de las envolventes proyectadas, especialmente en las zonas SZ1, SZ2 y SZ4, plantear otras ordenaciones que materialicen el aprovechamiento, siendo necesario en tales casos elaborar un estudio de detalle complementario. Se mantendrán invariables los aprovechamientos y usos asignados a cada zona, así como el tipo de vivienda a construir, libre, tasada y protegida en los porcentajes establecidos

#### ART. 4º JERARQUIZACION DE LAS DETERMINACIONES.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación, por este orden, las determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, la Normativa, Cuadros de Características de Superficies y Aprovechamientos y Memoria.

#### ART. 5º SECTOR.

Constituye la unidad básica de planeamiento parcial en el Suelo Urbanizable. No obstante, será responsabilidad del promotor del sector el enlace de la urbanización y de las redes o infraestructuras con las del municipio. Esta unidad de planeamiento puede ser subdividida en dos unidades de ejecución o fases de obra a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

**ART. 6º FASES DE DESARROLLO DEL SECTOR.**

Se utiliza el Término "Fases" para señalar cada una de las dos unidades en que se puede dividir este sector a través del PAU, y cuyos desarrollos pueden realizarse de forma autónoma. El sector puede quedar así dividido en dos fases de ejecución independientes.

**ART. 7º PARCELA PRIVATIZABLE DE USO RESIDENCIAL.**

Se entiende por Parcela Privatizable (o edificable) de Uso residencial aquella superficie delimitada por las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del Plan Parcial y sobre la cual podrá asentarse la Edificación Residencial y/o comercial como uso compatible en planta baja

**ART. 8º ALINEACION DE LA PARCELA PRIVATIZABLE.**

Es la línea que separa la Parcela Privatizable de los Terrenos de Uso y Dominio Público.

**ART. 9º RASANTES.**

Rasante es el perfil de una vía o espacio público, o la cota establecida en planta baja para una edificación.

**ART. 10º APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA PRIVATIZABLE.**

Es el aprovechamiento asignado por el Plan Parcial a las Parcelas Edificables resultantes de la Ordenación. Este dato viene expresado en metros cuadrados de techo edificable con un uso concreto establecido.

## **CAPITULO II - ZONIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS.**

### **ART. 11º ZONIFICACION.**

La división pormenorizada de Zonas a nivel de todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial viene recogida en el plano OR-3 de Ordenación titulado "Zonificación. Usos Pormenorizados"

En la totalidad de la superficie abarcada por este sector se diferencian los Suelos de Dominio Privado, los de Dominio privado pero con uso público sobre rasante y los Suelos de Dominio Público.

**Los Suelos de Dominio Privado** están compuestos por las Parcelas Privatizables de Uso Residencial y comercial, y las Zonas destinadas a equipamiento privado o público de la red de sistemas locales y la de la red de Sistemas Generales.

**Los Suelos de Dominio Público** se dan en las siguientes zonas:

- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema Local de Espacios Libres
- Sistema Local de Vialidad
- Zona de Equipamiento Público de la Red de Sistemas locales

### **ART. 12º COMPONENTES DE LA PARCELA PRIVATIZABLE DE USO RESIDENCIAL.**

Las Parcelas Privatizables de uso residencial son aquellos espacios destinados a la implantación de las Edificaciones Residenciales previstas en el presente Plan Parcial. El Plan Parcial delimita **8** Parcelas Privatizables de uso residencial y comercial de nueva edificación, denominadas **SZ**. Además define como dentro de ordenación todo el resto de las edificaciones consolidadas en la actualidad, definiendo **17** parcelas consolidadas denominadas **C**. Cada una de estas Parcelas se compone del Espacio Edificable (bajo y sobre rasante) y del Espacio Libre de Uso Privado o público. Es decir, se posibilita la ocupación bajo rasante de parking privado y el uso público sobre rasante.

Cada una de las 8 parcelas de vivienda colectiva delimitadas se constituye como un lote edificable siendo por tanto un elemento o parcela a efectos de lo que se disponga en el Proyecto de Reparcelación. La dimensión de la parcela mínima es fruto de la división de la estructura actual, y de la ordenación que se consolida. La parcela mínima que se podrá materializar en el proyecto de reparcelación será de 500 m2.



#### ART. 13º ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

La Zona de Equipamiento Privado es la que esta destinada a alojar los equipamientos privados de la red de sistemas Locales previstos en el punto – c- del art. 79 de la Ley del Suelo (un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas). El decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, precisa para los equipamientos privados en el art 9-c, que

Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes:

- a) Comerciales.
- b) Religiosos.
- c) Culturales.
- d) Educativos.
- e) Deportivos.
- f) Sanitarios.
- g) De transporte.

El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.

#### ART. 14º ZONAS VERDES.

Se entiende por Zona Verde la superficie de terreno que, formando parte de los Terrenos de Dominio de Uso Público y cumpliendo con las condiciones de uso y forma previstas en la legislación vigente, se ha previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres, en la proporción exigida en el art. 79 de la L.S. (La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector). El art 9-1ª del decreto 123/2012 precisa

Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.

#### ART. 15º ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.

Por Zona de Equipamiento Público de la Red de Sistemas locales se entiende las superficies de terrenos que, formando parte de los Terrenos de Dominio Público, se destinan a prever los equipamientos obligatorios exigidos en el art.79 de la L.S. (Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10



metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas)

**ART. 16º RED VIARIA, APARCAMIENTOS Y RECORRIDOS PEATONALES.**

Por red viaria, aparcamientos y recorridos peatonales se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los Terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan a la comunicación interna y con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal, comprendiendo la calzada de rodadura las aceras anexas, así como las bandas de aparcamientos. (Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y por ello, de acceso público y libre).

**ART. 17º Vacío de contenido por el momento**

### **CAPITULO III - CONDICIONES DE USO.**

#### **ART. 18º GENERALIDADES.**

De acuerdo con las determinaciones del PGOU de Berango, se han previsto las siguientes condiciones de uso que se relacionan según la asignación de los usos enumerados en el capítulo anterior y contemplado en el correspondiente Plano de Zonificación, OR-4.

#### **ART. 19º USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

En estas zonas se autorizarán los usos correspondientes a parques, zonas, ajardinadas, plantaciones arbóreas o arbustivas y senderos peatonales. Así mismo, se permite la implantación en el subsuelo de las redes de servicios urbanísticos. También se autoriza en este suelo la instalaciones de los centros de transformación de Iberdrola, pero habrán de quedar adecuadamente protegidos de la vista, mediante vegetación o similar.

#### **ART. 20º USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.**

En esta zona se autorizan aquellos usos directamente relacionados con el destino previsto en la ley del suelo para los terrenos de dotaciones públicas. Dentro de estos usos cabe incluir el escolar, sanitario, asistencial, social y deportivo.

#### **ART. 21º. USOS AUTORIZADOS EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES.**

Los usos autorizados en la Zona de Equipamiento Privado son los directamente relacionados con el destino previsto en la ley del suelo para los terrenos de equipamiento privado. Dentro de estos usos cabe incluir el docente, social, terciario y comercial así como los usos compatibles dotacionales.

#### **ART. 22º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS EDIFICABLES.**

Los usos autorizados en los espacios edificables de las Parcelas Privatizables son los siguientes:

- Vivienda colectiva en plantas baja y de piso.
- Comercial y terciario en plantas bajas
- Garajes colectivos y trasteros en plantas bajo rasante.

Cuando el desarrollo del ámbito ponga en evidencia que los usos comerciales previstos, en cuanto a su cuantificación numérica, que los mismos no tienen salida en el mercado, el ayuntamiento a propuesta de los propietarios del suelo, podrá autorizar el uso residencial como compatible

del comercial propuesto. Tal uso residencial tendrá algún grado de protección municipal.

Se establece la obligatoriedad de prever en planta bajo rasante una dotación mínima de 0,35 plazas por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante destinada a uso residencial en parcelas de titularidad privada, hasta completar un total de 929> ( $57.981 * 0,35 / 25 = 812$ ) plazas en el conjunto de las 8 zonas de suelo de nueva edificación residencial y las 17 parcelas de suelo consolidado. Con este parámetro se alcanza más de una plaza y media de aparcamiento por vivienda.

#### ART. 23º USOS AUTORIZADOS EN LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Los usos admisibles en los Espacios libres de Dominio Privado incluidos en las Parcelas Privatizables son exclusivamente los de ajardinamiento, prohibiéndose el asentamiento en ellos de cualquier tipo de edificación auxiliar.

Se permite bajo rasante el uso de garaje hasta las alineaciones señaladas para la Ocupación bajo rasante, en el plano de Alineaciones y Rasantes.

### **CAPITULO IV- REGULACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.**

#### ART. 24º APLICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE BERANGO.

En el ámbito del presente Plan Parcial y con carácter general serán de aplicación las Ordenanzas del PGOU de Berango precisadas a través del contenido de las Ordenanzas propias del presente Plan Parcial.

#### ART. 25º APROVECHAMIENTO Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.

El aprovechamiento de cada Parcela Privatizable, y régimen específico para cada una de ellas es el que se expresa en el siguiente **cuadro**. Se establece una cuantificación de viviendas orientativa en función de la propuesta de ordenación diseñada. Este número de viviendas no es vinculante, admitiéndose un esponjamiento sobre el mismo.

#### ART. 26º CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.

Se entenderá como aprovechamiento a efectos del cómputo de la Edificabilidad máxima autorizada en cada Parcela Privatizable las superficies construidas en planta baja, y en las cuatro plantas de piso. Los porches abiertos no son superficie computable urbanísticamente

En plantas bajo rasante (o semisótanos destinados a garajes) no computarán a efectos del aprovechamiento máximo autorizado aquellas

superficies que se destinen de forma permanente al uso de garajes, almacenes de una actividad principal comercial en planta baja, trasteros e instalaciones propias de los edificios.

#### ART. 27º LOTE MINIMO EDIFICABLE.

Cada una de las 8 parcelas o zonas privatizables se constituye como un Lote edificable, incluyéndose en el mismo, por consiguiente, los edificios cuyas alineaciones impuestas y/o máximas vienen grafiadas en los planos de ordenación. Si el proyecto de reparcelación aconsejase la subdivisión de alguna de las zonas edificables en subzonas, éstas irán dividiéndose por edificios, siendo la dimensión de **la parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>**. En las parcelas edificadas, de igual forma, se establecen cada una de las parcelas dibujadas (de la C1 a la C18) como una parcela mínima e indivisible. En estas parcelas, igualmente la dimensión mínima de parcela será de 500 m<sup>2</sup>. De esta forma, el plan parcial consolida la edificación actual, si bien en la vida de este plan parcial, será posible subdividir o segregar estas parcelas en dos o más cuya dimensión mínima supere los 500 m<sup>2</sup>.

Cada una de las parcelas resultantes, conservará la edificabilidad asignada en el plan parcial, y la demolición y/o sustitución de edificios irá acompañada de un estudio de detalle.

En los lotes de nueva edificación (las 8 subzonas) la subdivisión conllevará la servidumbre u obligación de elaborar al menos un proyecto básico de la totalidad de los bloques propuestos para poder otorgar licencia de obra, de forma que el conjunto de esos bloques edificatorios estén tratados de forma unitaria.

#### ART. 28º ENVOLVENTE IMPUESTA O MAXIMA DE LA EDIFICACION.

Es la señalada en el plano de alineaciones y rasantes y tiene el carácter de alineación impuesta o máxima en función de la fachada a la que da frente. La modificación de dicha alineación dentro de la Parcela Privatizable podrá llevarse a cabo mediante un Estudio de Detalle.

#### ART. 29º ALTURAS.

La altura máxima viene establecida a través de la cota establecida para la "arista de coronación" de cada edificio. Dicha cota máxima se obtendrá a partir de la rasante establecida en planta baja y con el número máximo de plantas y su altura máxima autorizada por las ordenanzas de edificación contenidas en el plan general vigente. En la documentación gráfica se ha señalado una cota de referencia. Esta altura podrá readaptarse en más/menos 1 metro en el proyecto de edificación, y a partir de esta cifra mediante un Estudio de Detalle.

#### ART. 30º ALTURAS PARCIALES DE CADA PLANTA.

Las alturas parciales libres de las plantas de los edificios residenciales medidos de suelo a techos terminados serán las siguientes:

- Planta sótano, destinado a garajes o trasteros: altura mínima: 2,30 m. (zona general, admitiendo cuelgues hasta 2,10m).
- Planta Piso, uso de vivienda: altura mínima: 2,60 m. (forjado superior a forjado inferior, admite cuelgues de vigas).

Las alturas máximas serán las establecidas en las NNUU del PGOU.

#### ART. 31º VUELOS.

A los efectos de este artículo se considerarán elementos volados sobre las fachadas, los balcones, terrazas, miradores y los cuerpos cerrados volados, salvo contradicción con la norma general, en cuyo caso imperará aquella sobre esta.

La regulación de las dimensiones, vuelo máximo y demás características tales como la relación entre el vuelo y el espacio público sobre el que se proyectan es la establecida en la Ordenanza del PGOU de Berango. En los cuadros de superficies del plan parcial se han fijado una superficie máxima de vuelos que ha sido establecida para adecuar exactamente el aprovechamiento otorgado a las propuestas de ordenación formuladas. Por ello, dichas cuantificaciones no resultan vinculantes. Únicamente es necesario cumplir el aprovechamiento total atribuido.

#### ART. 32º CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y UNIDAD COMPOSITIVA.

Por lo que respecta a las condiciones estéticas de las edificaciones, será de aplicación en el ámbito del presente Plan Parcial la Normativa establecida al efecto en el PGOU de Berango.

Dada las características singulares y unitarias de la actuación edificatoria prevista en desarrollo de la ordenación contemplada en el presente Plan Parcial, se considera deseable que cada conjunto de las 8 nuevas zonas edificables previstas en las correspondientes parcelas privatizables conformen, cada una de ellas, una unidad compositiva que refuerce el carácter propio de la promoción. No siendo vinculante tal proposición. En cualquier caso el alcance del proyecto básico que permita autorizar la obra abarcará la totalidad de una zona, aunque sólo se de licencia a una parte de ella.

El diseño y disposición de las instalaciones de sistemas solares se realizará de tal forma que se minimice su impacto visual.

#### ART. 33° PATIOS.

Si a través de estudios de detalles, sobre alguna de las zonas se propone una reordenación en manzana cerrada, éstas, podrán contar con patios interiores cerrados. Para tal fin, serán de cumplimiento las ordenanzas específicas de Vivienda de Protección Oficial del Gobierno Vasco, vigentes en cada momento, garantizándose como patio mínimo el de 5\*5.

Los patios que se diseñen en el interior del edificio podrán plantearse perteneciendo al 50% a cada una de las parcelas en que se subdivide el edificio.

#### ART. 34° APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.

El aprovechamiento máximo de las zonas de Equipamiento Privado (autorizadas o reseñadas como comercial) será el establecido en el cuadro de aprovechamientos. Las alineaciones máximas de la edificación serán las indicadas en los Planos de Ordenación teniendo dichas alineaciones el carácter de envolvente máxima de la edificación.

#### ART. 35° ALTURA MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO.

Las alturas máximas de las edificaciones públicas será de 10 m., medidos desde la arista de coronación y en el punto más desfavorable, no pudiendo sobrepasar el número de 2 plantas (incluidas la baja), admitiendo tolerancia de aprovechamiento del espacio bajo cubierta resultante.

## **CAPITULO V- NORMATIVA DE URBANIZACION.**

### **ART. 36º CARACTERISTICAS GENERALES DE LA URBANIZACION.**

El Proyecto de Urbanización se redactará en conformidad con lo dispuesto en el Planeamiento General de Berango, complementándose con aquellos aspectos recogidos en la presente Normativa del Plan Parcial.

En caso de existir contradicción entre una u otra, prevalecerá lo que al efecto disponga el PGOU.

### **ART. 37º TRAZADO DE LA RED VIARIA.**

La red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones, a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial. Las rasantes definitivas que establezca el Proyecto de Urbanización respetarán en cualquier caso las alineaciones que se indican en los planos de ordenación. Así mismo, se respetarán, en líneas generales, las rasantes indicadas en dicho plano con la salvedad de aquellos ajustes que sean necesarios realizar para adaptar los acuerdos verticales de los perfiles longitudinales. Se permite una tolerancia de más/menos un metro para el reajuste de las cotas de la urbanización. En cualquier caso el proyecto de urbanización cumplirá con las limitaciones que pueda imponer a este Plan Parcial la Agencia Vasca del Agua (URA).

El Proyecto de Urbanización preverá las medidas necesarias para limitar eficazmente la velocidad del tráfico dentro de este sector residencial. Igualmente, podrá readaptar el trazado del bidegorri propuesto, o modificar las paradas de autobús a criterio municipal.

Así mismo, el Proyecto de habrá de ajustarse a la realidad de la obra que el sector Santa Ana haya efectivamente materializado, ya que la misma en la actualidad se encuentra en plena ejecución.

### **ART. 38º SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.**

En todo el ámbito abarcado por el Plan Parcial será de aplicación la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas del Gobierno Vasco y las que las complementen o sustituyan.

### **ART. 39º ACCESO A LAS PLANTAS DE GARAJE.**

Los accesos a las plantas de garaje, así como las condiciones de circulación interior, alturas, dimensiones de las plazas de aparcamiento y demás características que le sean propias cumplirán las condiciones de diseño establecidas al efecto en la Normativa municipal.



En este Plan Parcial no se señala la ubicación de los accesos a las plantas de garaje para cada una de las parcelas edificables, permitiéndose que éstos se realicen por parcela privada o pública. En todos los casos el Proyecto de Urbanización podrá concretar o modificar la disposición de estos accesos y los mismos deberán respetarse en los proyectos de edificación.

#### ART. 40º CIERRE DE LAS PARCELAS PRIVATIZABLES.

En caso de no coincidir el garaje con la máxima ocupación bajo rasante, el cerramiento exterior de cada parcela privatizable se compondrá de una parte de obra, que tendrá una altura máxima de 100 cm. en la cual se utilizarán elementos de albañilería o cantería (mismo material que el utilizado en fachada).

El resto del cerramiento hasta completar un máximo de 2,50 m. de altura será a base de elementos transparentes de tipo verja, malla metálica, entramado de madera, etc..., nunca de fábrica, exceptuándose los machones que serán del mismo material que la parte ciega del cierre y que podrán estar separados entre si una distancia máxima de 5,00 m. La visión directa al interior de la parcela privatizable solo podrá evitarse con elementos vegetales vivos.

La definición del cerramiento tipo podrá establecerse en el preceptivo Proyecto de Urbanización.

Los jardines privativos nacerán preferentemente a cota de la acera y la pendiente máxima no podrá superar el 5%. En ningún caso el relleno contra espacio público superará los 100 cms del murete.

#### ART. 41º ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS REFERENTES A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las actuaciones que se lleven a cabo dentro del ámbito del sector, bien sean debidas a la obra de urbanización o bien a la de edificación, cumplirán con todas las especificaciones técnicas, medidas de protección y corrección y programa de supervisión de los efectos del plan contenidos en el este plan parcial. Así mismo, se dará cumplimiento a los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, conforme al contenido del estudio acústico realizado. Igualmente, se tendrá en cuenta la minimización de los efectos de la luz intrusa o molesta, limitando emisiones luminosas hacia el cielo de acuerdo al RD 1890/2008.

#### ART. 42º GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS

El Proyecto de Urbanización dispondrá la localización concreta de zonas para la instalación de contenedores de recogida selectiva de residuos.

#### ART. 43º TIERRAS PROCEDENTES DE EXCAVACIONES

Las tierras sobrantes de excavaciones se gestionarán conforme a la normativa aplicable. En el supuesto de que se detecten indicios de contaminación de un suelo cuando se lleven a cabo labores de excavación, se obligará al responsable directo de las actuaciones a poner el hecho en conocimiento del Ayuntamiento y del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma.

#### ART. 44º EFICIENCIA ENERGÉTICA EN URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

En los proyectos de urbanización y edificación se tomarán medidas de ahorro energético y minimización de consumo eléctrico. A tales efectos, se dispondrán luminarias de alto rendimiento, tecnología LED o similar, que no provoquen contaminación lumínica y la red se proyectará con reductores de flujo.

Los proyectos de edificación contendrán las medidas de ahorro energético impuestas en el Código Técnico de la Edificación.

#### ART. 45º TRATAMIENTO DE MARGENES DEL ARROYO ITZE.

Con independencia de que el Arroyo Itze se encuentra fuera del sector, si como consecuencia de la tramitación del estudio hidráulico ante URA, se derivasen obligaciones relativas al tratamiento del cauce, el Proyecto de Urbanización establecerá las medidas necesarias para la conservación del cauce y la vegetación de ribera asociada al arroyo presente en la zona sureste del ámbito. El Proyecto de urbanización, en su caso y si lo determina URA, deberá contemplar igualmente la revegetación de la zona, una vez terminadas las obras de urbanización del sector.

#### ART. 46º RED DE SANEAMIENTO.

La Red de Saneamiento será del tipo separativo.

La red de aguas residuales se conectará en su tramo final con la estación de bombeo existente en el extremo suroeste del sector (fuera del mismo). La red de aguas pluviales verterá en varios puntos al cauce del arroyo Itze.

#### ART. 47º REDES DE ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA.

Las conducciones eléctricas de media y baja tensión, y las de telefonía serán subterráneas dentro del sector, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías suministradoras. Se propone que los CT de Iberdrola queden en espacio público debidamente protegidos mediante plantaciones verdes.

La red general de telecomunicaciones será única, para lo cual las Compañías suministradoras consensuarán el trazado entre ellas y deberán contar con la preceptiva autorización municipal.

#### ART. 48º JARDINERIA Y ARBOLADO.

El número mínimo de unidades de árbol a implantar en el ámbito de la urbanización será de 680 unidades, superior al número de viviendas estimado. El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc..., será a base de árboles, plantas arbustivas y césped.

El tratamiento de jardinería contemplará las medidas necesarias para controlar la presencia y el avance de especies vegetales exóticas e invasoras que puedan suponer una amenaza para las especies autóctonas. Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Berango. Si en el proyecto de urbanización se considera que es posible el traslado de alguno de los árboles autóctonos existentes en el sector, éstos serán trasplantados.

#### ART. 49º MOBILIARIO URBANO.

- Bancos: En las zonas verdes y paseos peatonales se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento.

- Papeleras: En todas las zonas verdes, espacios peatonales y áreas de servicio de interés público y social, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento, a razón de una por cada 350 m<sup>2</sup>, de superficie de uso peatonal.

- Otros Elementos: Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento.

#### ART. 50º REAJUSTE DE LAS CARACTERISTICAS DE LA URBANIZACION A TRAVES DEL PROYECTO DE URBANIZACION.

El Proyecto de Urbanización se redactará en general de acuerdo con las determinaciones contenidas en este capítulo, no obstante, y previo el correspondiente análisis que lo justifique, podrán reajustarse en el mismo, las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

En todos aquellos aspectos no contemplados en la presente normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el PGOU de Berango.

#### ART 51º ENTREGA Y RECEPCION DE LA URBANIZACION

De acuerdo a lo dispuesto en la memoria del Plan Parcial se establecen dos unidades de actuación independientes, autorizándose la ejecución simultánea de obra de urbanización y edificación con el fin de que la edificación no deteriore la obra urbanizada. En cualquier caso se garantizará que la obra de urbanización se encuentre finalizada (en cada unidad) antes de otorgar la licencia de ocupación de las primeras viviendas que se desarrollen.

#### ART. 52º CONDICIONES ACUSTICAS.

De acuerdo al estudio acústico elaborado por IMAE, se incluirá en el proyecto de urbanización las medidas correctoras definidas en el mismo, a los efectos de la obtención de los estándares de calidad acústica en el sector.

## 5. LISTADO DE PLANOS

### A) PLANOS DE INFORMACION

IN-1.- Situación	E: 1/5000
IN-2.- Topográfico	E: 1/2000
IN-3.- Clasificación del Suelo y Usos. Planeamiento vigente	E: 1/2000
IN-4.- Estructura de la Propiedad	E: 1/2000
IN-5.- Inventariado de arbolado	E: 1/2000

### B) PLANOS DE ORDENACION

OR-1.- Parcelas resultantes	E: 1/2000
OR-2.- Alineaciones y rasantes	E: 1/2000
OR-3.- Zonificación. Usos pormenorizados	E: 1/2000
OR-4.1.- Secciones Transversales	E: 1/2000
OR-4.2.- Sección Transversal. Perfiles Longitudinales	E: 1/2000
OR-5.- Imagen Figurativa	E: 1/2000
OR-6.- Instalaciones. Abastecimiento	E: 1/2000
OR-7.1.- Instalaciones. Pluviales	E: 1/2000
OR-7.2.- Instalaciones. Fecales	E: 1/2000
OR-8.1.- Instalaciones. Red de telefonía. Telefónica	E: 1/2000
OR-8.2.- Instalaciones. Red de telefonía. Euskaltel	E: 1/2000
OR-9.- Instalaciones. Red de gas	E: 1/2000
OR-10.- Instalaciones. Red de electricidad	E: 1/2000

Getxo, a 9 de enero de 2015

Los Arquitectos

Los Abogados