

ORDENANZAS REGULADORAS**GENERALIDADES****OBJETO Y AMBITO**

Estas Ordenanzas reguladoras tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del Sector Uresarantse de las Normas Subsidiarias de Gorliz, y regirán desde el momento de su aprobación definitiva para toda la extensión del sector.

En el ámbito del presente Plan Parcial serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Gorliz, con las precisiones que se contienen en las presentes ordenanzas.

Las determinaciones contenidas en estas Ordenanzas Reguladoras, así como la de los cuadros de características y planos de ordenación, deberán aplicarse a todas aquellas obras que se realicen en el interior del sector; y que corresponden a la implantación de los servicios, urbanización o ejecución de las edificaciones.

ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento del Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancia de interrelación o dependencia.

CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
2. Ordenanzas Reguladoras. (documento presente)
3. Plan de etapas. Sistema de actuación.
4. Estudio económico-financiero.
5. Planos de Información. (I)
6. Planos de Ordenación. (O)
7. Planos de Servicios e Infraestructuras. (S)
8. Planos de Gestión. (G)

Naturaleza jurídica del Plan Parcial

La aprobación definitiva del Plan Parcial constituye un acto administrativo de carácter general, de naturaleza normativa, que se integra en el Ordenamiento Jurídico con rango reglamentario.

Naturaleza Jurídica de los Documentos que integran el Plan Parcial

Parte expositiva / justificativa:

1. Memoria
2. Planos de información (I)

Parte dispositiva:

- a) Ordenanzas reguladoras.
- b) Planos de ordenación. (O)
- c) Planos de Gestión. (G)

Anejos sin carácter normativo:

- Plan de Etapas
- Estudio económico financiero
- Planos de Servicios e Infraestructuras. (S)

La parte normativa propiamente dicha es la denominada parte dispositiva, constituida por las Ordenanzas y los Planos de Ordenación y Gestión.

La parte expositiva/justificativa, ofrece los criterios interpretativos auténticos aplicables en primer lugar a las disposiciones normativas.

En caso de contradicción entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerán los escritos.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL

No se considerarán modificaciones de Plan Parcial los cambios de la delimitación de las parcelas, ni la ordenación de los edificios, siempre que cumplan con las presentes ordenanzas, se ajusten a las subzonas calificadas y mantengan los parámetros edificatorios definidos en el Plan Parcial.

LICENCIAS Y CLASIFICACION DE LAS OBRAS

Las licencias de obras así como su clasificación y procedimiento dentro del sector, se atenderán en todo caso a lo dispuesto a este fin en las Normas Subsidiarias.

Requisitos generales para la ejecución (Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística)

1. Para la ejecución del contenido del presente Plan Parcial será necesaria la previa aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que se establece en las presentes ordenanzas.
2. Podrá edificarse en el ámbito del Sector Uresarantse, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de la solicitud de la licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

En toda la documentación del presente Plan Parcial, se respetará la terminología establecida en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Gorliz.

Igualmente se respetará la terminología del Reglamento de Planeamiento así como la del resto de legislación aplicable.

SIGNIFICADO DE LOS TERMINOS EMPLEADOS

Parcela bruta Se considera como parcela bruta, la parcela antes de efectuarse las cesiones correspondientes de viales, espacios libres, equipo escolar y dotaciones.

Parcela neta Es la superficie de parcela comprendida entre las alineaciones oficiales.

Superficie ocupada de parcela. Es la superficie de la parcela comprendida dentro de los límites exteriores definidos por la proyección sobre un plano horizontal de la edificación y de la edificación subterránea. Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán excluidas de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contra.

Superficie edificada de parcela. Es la superficie de la parcela comprendida dentro de los límites exteriores definidos por la proyección sobre un plano horizontal de la línea de encuentro de la edificación con el terreno.

Solar. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones: Que la vía a la que dé la parcela, tenga pavimentada la calzada y encintado de acera. Disponga de suministros de agua, red eléctrica de baja tensión, alumbrado público, red de saneamiento y de agua. Tenga realizados los trabajos de desmonte y consolidación de tierras, así como los de jardinería en su caso. Tenga señaladas alineaciones y rasantes. Todos estos servicios deberán ajustarse, para considerarse válidos, a las condiciones mínimas impuestas por las Normas a las obras de urbanización.

Anchura del solar. Se denomina anchura del solar, en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos, medida en dirección paralela a la calle.

En la normativa correspondiente se determina la anchura y fachada mínima por debajo de las cuales se considera el solar inedificable.

Profundidad del solar. Se denomina profundidad del solar a la distancia medida en perpendicular a la calle, entre las alineaciones interior y exterior.

Solar inedificable. Se considera solar inedificable a aquel que no reúna las condiciones mínimas para ser edificable.

Altura de la edificación. Es la distancia vertical entre la rasante de la acera en el punto de arranque de la edificación y la cara inferior del último forjado.

En las parcelas que den a 2 calles o espacios públicos opuestos y que tengan diferentes rasantes, la altura se medirá en el punto medio de la línea que una ambas rasantes.

Altura de pisos. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de los forjados superior e inferior que limitan la planta correspondiente.

Altura libre de pisos. Es la distancia vertical entre la cara del pavimento y el techo acabado de la planta correspondiente.

Pieza habitable. Se considera pieza habitable aquella que se dedica a la estancia continuada por parte de las personas. Se excluyen de esta definición a vestíbulos, pasillos, baños, despensas, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Planta baja. Es la planta del edificio cuyo piso esté a la cota de la rasante de la acera, o a una altura inferior o superior a un metro de dicha rasante.

Plantas de pisos. Son los que están por encima de la planta baja.

Planta ático o bajo cubierta. Es la planta comprendida entre la cubierta y el forjado del techo de la última planta de piso.

Cubierta. Es la planta formada por los elementos superiores del edificio en contacto con el exterior. Debe ser inclinada, salvo zonas horizontales que se pueden utilizar como terrazas, la superficie de estas no superará el 40% de la planta inferior.

Sótano. Se considera sótano la planta cuyo suelo se encuentra a 2 m o más, por debajo de la rasante de la acera en contacto con la edificación. Si el terreno está en pendiente, este requisito debe cumplirse al menos en la mitad del perímetro del edificio.

Edificio exento. Es aquel que está separado de otras construcciones, en una distancia al menos de ocho metros en cualquiera de sus fachadas.

Modo de medir las alturas de la edificación. La altura de la edificación se medirá sobre una vertical que pase por el punto medio de la fachada. Dicha altura será la distancia entre la rasante de la acera en ese punto y la cara inferior del último forjado.

En las parcelas que den a 2 calles o espacios públicos opuestos y que tengan diferentes rasantes, la altura se medirá en el punto medio de la línea que una ambas rasantes.

Si la rasante de la acera, a que da la fachada del edificio, originare en algún punto de la fachada una diferencia de más de sesenta centímetros por encima de la del punto medio de la fachada, la altura del edificio se medirá a partir del plano situado sesenta centímetros por debajo del punto cuya diferencia a cota por encima de dicho punto medio sea mayor.

Superficie útil. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Así mismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, tendederos y otros cuerpos salientes, semicerrados o abiertos, hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de la superficie útil cerrada queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal, superior a 1 m², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Superficie de techo. Se entiende por superficie de techo o superficie construida, la del forjado o techo, cerrada por el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior. Incluirá así mismo, la superficie de los cuerpos salientes cerrados, semicerrados o abiertos.

REGIMEN URBANISTICO**DEFINICION DEL REGIMEN DE CALIFICACION APLICABLE**

El ámbito del Sector Uresarantse queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el plano de "Zonificación. Usos Pormenorizados" del presente Plan Parcial.

REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En el Plano de información se grafían las edificaciones existentes que conforme al presente Plan Parcial. Se consideran dentro o fuera de ordenación, éstos, a derribar durante la ejecución de las obras de urbanización.

Conforme a las Normas Subsidiarias de Gorliz, en los edificios e instalaciones incluidos dentro de esta categoría (fuera de ordenación) nos encontramos con dos situaciones:

1. Fuera de ordenación de acuerdo con lo establecido por el artículo 60.1 del TR de la vigente Ley del Suelo. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. este tipo de edificios se corresponden con los que aparecen sustituidos en la nueva Ordenación propuesta en las UU.EE. así como con los que ocupan suelo destinado a sistemas generales y locales.
2. Fuera de ordenación de acuerdo con lo establecido en el artículo 60.3 del TR de vigente Ley del Suelo. Podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que no supongan un aumento de volumen o de la superficie construida y se permitirán los usos existentes siempre que se mantengan con un nivel de actividad que no suponga un aumento del riesgo de molestias, salubridad o peligrosidad.

La descripción detallada y valoración de las edificaciones existentes fuera de ordenación será objeto del proyecto de reparcelación de acuerdo al artículo 172 apartado a) del RGU, no obstante en el estudio económico financiero se hace una estimación económica de su importe para el cálculo orientativo de las cargas de urbanización.

CODIGO DE ZONIFICACION

La zonificación pormenorizada del ámbito del Sector Uresarantse se ajusta a la siguiente relación de "usos pormenorizados". Plano O.1

SUELO DE USO RESIDENCIAL**Unifamiliares Aisladas**

Dominio: Privado

Uso Urbanístico: Residencial. Regulado por la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas Generales para las parcelas de tipología unifamiliar.

Edificación: Regulada en la Ordenanza 1 de las presentes Ordenanzas Generales.

Bifamiliares Aisladas

Dominio: Privado

Uso Urbanístico: Residencial. Regulado por la Ordenanza 2 de las presentes Ordenanzas Generales para las parcelas de tipología adosada o agrupada.

Edificación: Regulada en la Ordenanza 2 de las presentes Ordenanzas Generales.

Viviendas Colectivas en Bloque

Dominio: Privado

Uso Urbanístico: Residencial. Regulado por la Ordenanza 3 de las presentes Ordenanzas Generales para las parcelas de tipología en bloque.

Edificación: Regulada en la Ordenanza 3 de las presentes Ordenanzas Generales.

Esta Ordenanza 3 es de aplicación a todas las viviendas en bloque, sea cual sea su precio de venta, es decir, que se aplica a las viviendas tasadas y a las libres.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Dominio: Público

Uso Urbanístico: Deportivo. Regulado por la Ordenanza 4 de las presentes Ordenanzas Generales. En tanto no se ejecuten las posibles edificaciones las superficies destinadas a este servicio se tratarán como superficies ajardinadas.

Edificación: Se permiten edificaciones vinculadas al uso deportivo.

EQUIPAMIENTO SOCIAL

Dominio: Público

Uso Urbanístico: Regulado por la Ordenanza 5 de las presentes Ordenanzas Generales.

Edificación: Regulada en la Ordenanza 5 de las presentes Ordenanzas Generales.

EQUIPAMIENTO CULTURAL Y DOCENTE:

Dominio: Público

Uso Urbanístico: Regulado por la Ordenanza 6 de las presentes Ordenanzas Generales.

Edificación: Regulada en la Ordenanza 6 de las presentes Ordenanzas Generales.

EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Dominio: Público

Uso Urbanístico: Regulado por la Ordenanza 7 de las presentes Ordenanzas Generales.

Edificación: Regulada en la Ordenanza 7 de las presentes Ordenanzas Generales.

ESPACIOS LIBRES

Dominio: Público

Uso Urbanístico: Parque, jardín, senda, paseos peatonales (...) Regulado por la Ordenanza 8 de las presentes Ordenanzas Generales.

Edificación: Se toleran las edificaciones en las condiciones establecidas en la Norma 4.7 de las NN. SS. de Gorliz.

RED VIARIA Y PEATONAL

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Circulación rodada y peatonal. Aparcamientos. Definido en las NN. SS de Gorliz

Edificación: Excluida.

RESERVAS PARA INSTALACIONES

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Elementos puntuales de las Instalaciones (transformadores, depósitos, centro control, antenas...

Edificación: La propia de las Instalaciones, preferible lo subterráneo.

REGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL**ESTUDIO DE DETALLE**

Si por necesidades de la construcción, se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan Parcial, se efectuará a través de un Estudio de Detalle sin necesidad de proceder a la modificación del Plan Parcial.

Al reajustar alineaciones, los Estudios de Detalle podrán incluir modificaciones en la zonificación pormenorizada del sistema local de comunicaciones y de los espacios libres, pero ello, en ningún caso podrá dar lugar a la modificación, apertura o eliminación de elementos de vialidad rodada o a la modificación de la zonificación de parcelas o espacios libres sometidos al régimen del art. 50 de la Ley del Suelo de 1.976.

PROYECTO DE URBANIZACION

Se redactara un único Proyecto de Urbanización para todo el ámbito del Sector Uresarantse objeto del presente Plan Parcial.

En el Proyecto de Urbanización podrán efectuarse modificaciones justificadas a los trazados de instalaciones contenidas en el Plan Parcial, a fin de conseguir una mayor racionalidad de los servicios. Del mismo modo, el Proyecto de Urbanización podrá efectuar correcciones de detalle a las rasantes de urbanización establecidas en el Plan Parcial.

USOS Y PARÁMETROS DE CADA ZONA**ORDENANZA 1: Unifamiliares Aisladas****DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION**

Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que está aislado. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso o más o menos restringido pero público.

Se trata de una zona edificable de dominio y uso privado, dividida en parcelas (una por vivienda), la cual comprende parte del suelo de asentamiento residencial.

Las edificaciones serán aisladas de 2 alturas (planta baja más una) con carácter residencial en las 2 alturas. Las parcelas serán ajardinadas y conservadas con carácter privado.

El ámbito de actuación de esta ordenanza es para las parcelas denominadas **U** (U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15 y U16)

CONDICIONES DE PARCELA**Parcela mínima**

La parcela edificable mínima será de 600 m²

Frente mínimo

El frente mínimo a viario público será de 20 m.

Alineación máxima

La separación mínima de la edificación a cualquier vial o lindero será de 4 m.

Cerramientos

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En el apartado de condiciones estéticas dentro de las Normas de Edificación, se especifica el cerramiento tipo de parcela.

Acceso

El Proyecto de urbanización garantizará la rasante adecuada por la conexión viaria entre vial y parcela, y será de uno por parcela, en un ancho no superior a 5 m, siendo recomendable unificar las dos parcelas contiguas.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION**Aprovechamiento**

El aprovechamiento computable estará formado por las superficies edificadas en planta baja, alta y bajocubierta.

La superficie de sótanos no computará a efectos de aprovechamiento, Se prohíben locales habitables en planta de sótano.

Dimensiones de la edificación

La altura máxima se fija en planta baja más una planta de piso más el espacio bajocubierta, con una altura máxima de cornisa o alero de 6,75 m.

La longitud de las edificaciones será libre siempre que cumplan con todas las condiciones de estas ordenanzas.

Edificabilidad

Será de 225 m² sobre rasante para cada parcela, salvo que el Proyecto de Reparcelación la varíe, aplicando en su caso el coeficiente medio de edificabilidad que es 0,27 m² de superficie de techo por cada m² de parcela neta.

Otras condiciones

Las condiciones de separación entre cuerpos construidos o de alineaciones se refieren a los planos exteriores del edificio, incluyendo los cuerpos volados en las fachadas.

No se imponen condiciones referentes a materiales, colores, texturas o composición específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte, el buen gusto y la técnica constructiva.

Se recomienda la cubierta de faldones inclinados de teja cerámica roja y fachadas en tonos claros, blancos, con carpinterías oscuras.

CONDICIONES DE USO

Uso principal y usos tolerados

El uso principal es el residencial desarrollado en vivienda aislada de tipología unifamiliar.

El uso de garaje y txoko es tolerado, como complementario del principal.

Se prohíben piezas habitables en sótano.

ORDENANZA 2: Bifamiliares Aisladas.

DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION

Son las que albergan a dos familias o viviendas en un solo edificio. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral en régimen de propiedad horizontal, con un solo acceso rodado exclusivo e independiente desde la vía pública.

Se trata de una zona de parcelas edificables de dominio y uso privado, que por las características de la ordenación resultan de un tamaño adecuado a esta tipología.

Las edificaciones serán aisladas de 3 alturas (planta baja + una + bajocubierta) con carácter residencial en las 3 alturas. Las parcelas serán ajardinadas y conservadas con carácter privado.

El ámbito de actuación de esta ordenanza es el definido por las parcelas **B** (B1, B2, B3, B4, B5 y B6)

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima

La parcela edificable mínima será de 500 m². por vivienda., 1.000 m² por parcela.

Frente mínimo

El frente mínimo a viario público será de 20 m.

Alineación máxima

La separación mínima del edificio unifamiliar a cualquier vial o lindero parcelario será de 4 m.

Cerramientos

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En el apartado de condiciones estéticas dentro de las Normas de Edificación, se especifica el cerramiento tipo de parcela.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

Aprovechamiento

El aprovechamiento computable estará formado por las superficies edificadas en planta baja, planta y bajocubierta.

La superficie de sótanos no computará a efectos de aprovechamiento.

Dimensiones de la edificación

La altura máxima se fija en planta baja, una planta piso y bajocubierta, con una altura máxima de cornisa de 6,75 m.

La longitud de las edificaciones será libre siempre que cumplan con todas las condiciones de estas ordenanzas.

Edificabilidad

La superficie neta construida por vivienda es de 175 m² o 350 m² por parcela. La edificabilidad media de las parcelas netas es de 0,22 m²/m², sirviendo este coeficiente para posibles ajustes si fuera preciso realizar en el Proyecto de Reparcelación

Otras condiciones

Las condiciones de separación entre cuerpos construidos se deberán referir a los planos exteriores del edificio, incluyendo los cuerpos volados en las fachadas.

No se imponen condiciones referentes a materiales, colores, texturas o composición específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

Se recomienda la cubierta de faldones inclinados de teja cerámica roja y fachadas en tonos claros, blancos, con carpinterías oscuras.

CONDICIONES DE USO**Uso principal y usos tolerados**

El uso principal es el residencial desarrollado en edificio aislado para dos viviendas.

El uso de garaje y txoko es tolerado.

La superficie de sótanos no computa.

Se prohíben viviendas o piezas habitables en planta de sótano.

ORDENANZA 3: Vivienda colectiva o en bloque**DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION**

Es la vivienda que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior, para accesos y comunicaciones verticales

Se trata de una zona de parcelas edificables de dominio y uso privado, las cuales comprenden parte del suelo de asentamiento residencial.

Las edificaciones serán bloques exentos de 4 alturas (planta baja más dos altas más ático) con carácter residencial en las 4 alturas. Las parcelas serán ajardinadas y conservadas con carácter privado.

El ámbito de actuación de esta ordenanza son las parcelas denominadas **L** y **T**, Libres y Tasadas, se diferencian por el precio y la forma de adquisición de la vivienda.

CONDICIONES DE PARCELA**Parcela mínima**

La parcela edificable mínima será de 700 m².

Frente mínimo

El frente mínimo a viario público será de 30 m.

Alineación

La alineación a la vialidad es orientativa y es la grafiada en el plano de ordenación, cuyo criterio de trazado es una línea paralela a 3 m. de la alineación de la acera.

Fondo máximo (alineación secundaria)

Se define un fondo máximo de 16 m desde la alineación principal definida en el apartado anterior.

Separación

La separación mínima a linderos será de 4 m. y de 8 m. entre edificios.

La planta de sótano podrá exceder de la ocupación del edificio hasta alcanzar el mínimo necesario para albergar un aparcamiento de 3 crujías de 5 m.

Cerramientos

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En el apartado de condiciones estéticas dentro de las Normas de Edificación, se especifica el cerramiento tipo de parcela.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

Aprovechamiento

El aprovechamiento computable estará formado por las superficies edificadas en planta baja, altas y bajocubierta.

La superficie de sótanos no computará a efectos de aprovechamiento.

Dimensiones de la edificación

La altura máxima se fija en planta baja más 2 plantas de piso y un ático, con una altura máxima de cornisa o alero de 10,00 m.

La longitud de los bloques estará comprendida entre 20 y 60 m. y la anchura no sobrepasará los 16 m.

Edificabilidad

Viene expresada en los planos de ordenación y gestión donde se concreta para cada parcela. Según la tipología de vivienda, tiene una edificabilidad media aplicable a las parcelas netas, diferente:

Vivienda libre	1,62 m ² /m ²
Vivienda tasada	2,00 m ² /m ²

Condiciones de separación

La separación entre cuerpos construidos será como mínimo la de la altura máxima de fachada con un mínimo de 8 m.

Otras condiciones

Se admiten balcones, terrazas o miradores que vuelen 1,20 m los planos de fachada.

En cualquier caso, las condiciones de separación entre cuerpos construidos se deberán referir a los planos exteriores incluidos los cuerpos volados en las fachadas.

No se imponen condiciones referentes a materiales, colores, texturas o composición específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

CONDICIONES DE USO:

Uso principal y usos tolerado.

El uso principal es el residencial desarrollado en vivienda colectiva en bloque abierto

Como usos tolerados se establecen los siguientes:

-El uso de garaje

Se prohíben las viviendas o piezas habitables en planta de sótano.

ORDENANZA 4: Edificaciones Existentes

DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION

Son las parcelas que actualmente disponen de un edificio que se encuentra dentro de ordenación. En su mayoría son residenciales, con una o dos viviendas por edificio. También existen locales como cuadras, txokos, garajes, etc,... que se hallan dentro de ordenación y que podrán variar sus actuales condiciones, conforme a la presente ordenanza.

El ámbito de actuación de esta ordenanza es el definido por las parcelas **E** (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14, E15, y E16).

CONDICIONES DE PARCELA

Las parcelas que el Plan Parcial vincula a cada edificio, no coinciden con las registrales actuales. Hay agrupaciones de parcelas relacionadas con un solo edificio (e.j. E1) o el caso contrario (E6, E7), que en una parcela hay dos edificios y se propone la parcelación para vincular cada parte a un sólo edificio.

Todas están afectadas por las cesiones para la vialidad o dotaciones del sector. La parte afectada se considera como parcela vacante con aprovechamiento urbanístico a todos los efectos.

Parcela mínima

Es la resultante de la superficie vinculada al edificio existente y queda definida gráfica y numéricamente. Para el caso de futuras parcelaciones la dimensión de la parcela mínima será de 600 m². para una vivienda y de 1000 m² para dos.

Frente mínimo

El existente o en su caso, 20 m.

Alineación máxima

La existente. Si fuera posible la ampliación, reconstrucción o reforma de la edificación actual, ésta deberá respetar la separación mínima de 4 m a cualquier vial o lindero.

Cerramientos

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En el apartado de condiciones estéticas dentro de las Normas de Edificación, se especifica el cerramiento tipo de parcela.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

Aprovechamiento

Es el existente, formado por las superficies edificadas en planta baja, planta y bajocubierta, con independencia del uso actual, así como del tamaño de la parcela vinculada.

En cualquier caso les corresponde el aprovechamiento tipo 0,25 m²/m², aplicable a la parcela vinculada, con lo cual en algún caso se podrá optar a ampliar la superficie construida actual.

La superficie de sótanos no computan a efectos de aprovechamiento.

Los propietarios tienen derecho al 90 % del aprovechamiento tipo (0,25), salvo que tengan patrimonializado el aprovechamiento actual.

Dimensiones de la edificación

La existente, en caso de ampliación, reconstrucción o reforma deberán cumplir los requisitos que con carácter general se definen para las nuevas construcciones uni o bifamiliares. La altura máxima se fija en planta baja, una planta piso y bajocubierta, con una altura máxima de alero o cornisa de 6,75 m.

Edificabilidad

Será la existente, con independencia del tamaño de la parcela vinculada. No obstante, será de aplicación el coeficiente de edificabilidad 0,25 m²/m², a la parcela vinculada y en caso de no haber agotado la edificabilidad, se podrá optar por la ampliación, hasta agotar lo permitido (0,25 m²/m²).

Otras condiciones

Las condiciones de separación entre cuerpos construidos se deberán referir a los planos exteriores del edificio, incluyendo los cuerpos volados en las fachadas.

No se imponen condiciones referentes a materiales, colores, texturas o composición específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

Se recomienda la cubierta de faldones inclinados de teja cerámica roja y fachadas en tonos claros, blancos, con carpinterías oscuras.

CONDICIONES DE USO

Uso principal y usos tolerados

El uso principal es el actual que en su mayoría es residencial de una o dos viviendas.

Se admiten como usos tolerados los complementarios a la vivienda, incluso txokos.

En estos edificios se permite su adaptación para uso relacionados con la hostelería y el comercio.

Se prohíben viviendas o piezas habitables en planta de sótano.

ORDENANZA 5: Equipamiento deportivo

DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACIÓN

Las parcelas serán gestionadas y conservadas con carácter público.

Estará destinado a servicios de interés público y social

Se cederán al Ayuntamiento de Gorliz, urbanizadas para su construcción si fuera preciso.

Es la parcela definida en los planos de usos pormenorizados de 3.242 m² de superficie. Se destinará a usos deportivos que el Ayuntamiento determine en su momento.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima y máxima

Se respetará la superficie definida en el Plan Parcial 3.242 m².

Frente mínimo

El definido en el Plan Parcial

Alineación máxima

Si hubiera edificaciones se deberán separar al menos 4 m. de la calle y linderos.

Se recomienda la redacción de un Estudio de Detalle, si se propone edificación.

Cerramientos

Será el que aconseje la utilización deportiva.

Altura máxima de la edificación: 10 m.

Superficie máxima de techo: 0,2 m²/m²

Ocupación máxima al aire libre: 100%

Ocupación máxima cubierta 20%

CONDICIONES DE USO

Uso principal y usos autorizados según Art. 84 de las NN. SS.

El uso característico es el destinado a actividades deportivas.

En tanto no se ejecuten las posibles edificaciones en la parcela para equipamiento deportivo, las superficies destinadas a este servicio se tratarán como superficies integrantes del sistema local de espacios libres.

Comprende las actividades ligadas a la practica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o cultura física, así como actividades complementarias de la actividad principal.

ORDENANZA 6: Equipamiento Social

DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION

Las parcelas serán gestionadas y conservadas con carácter público.

Estará destinado a servicios de interés público y social

Se cederán al Ayuntamiento de Gorliz, urbanizadas para su construcción si fuera preciso.

Dispone de una superficie de 1.080 m2.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima y máxima

Se respetarán las dimensiones definidas en los planos de Ordenación y Cuadro General de superficies.

Frente mínimo

No hay condicionantes en este aspecto.

Alineación máxima

A definir en estudio de detalle.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

El porcentaje máximo de ocupación de parcela neta será del 80 %

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

Aprovechamiento

El aprovechamiento estará formado por las superficies edificadas en planta baja, planta alta y sótanos.

Dimensiones de la edificación

La altura máxima se fija en planta baja más una planta piso, con una altura máxima de cumbre de 8 m y 6 m a alero o cornisa.

La longitud de la edificación será libre siempre que cumpla con todas las condiciones de estas ordenanzas.

La planta baja recogerá al menos un 50% de la superficie total edificable.

Edificabilidad

El índice de edificabilidad para esta parcela será de 0,8 m2/m2. Medido sobre la superficie neta de las parcelas, pudiendo concentrar la edificabilidad total en una sola.

Otras condiciones

Se permitirá la construcción de un edificio singular o representativo. No se imponen condiciones referentes a materiales, colores, texturas o composición específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

CONDICIONES DE USO

Uso principal y usos tolerados.

Uso principal: Asistencial y Socio-Cultural.

Como usos tolerados se establecen los siguientes:

Comercial

Recreativo

Hostelero

En tanto no se ejecuten las posibles edificaciones en la parcela, las superficies destinadas a este servicio se tratarán como superficies integrantes del sistema local de espacios libres.

ORDENANZA 7: Equipamiento Docente y Cultural

DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION

Las parcelas serán gestionadas y conservadas con carácter público.

Estará destinado a servicios de interés público y social

Se cederán al Ayuntamiento de Gorliz, urbanizadas para su construcción si fuera preciso.

Suelo reservado a centros docentes o a otros usos dentro de los tolerados, a decidir por la administración.

El ámbito de actuación de esta ordenanza es la definida por la parcela Docente que será cedida al dominio público.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima y máxima

Se respeta la superficie definida en el Cuadro General de superficies, 5.741 m².

Frente mínimo

No hay condicionantes en este aspecto.

Alineación máxima

A establecer mediante estudio de detalle.

Cerramientos

En principio no se impone ningún tipo de cerramiento de parcela.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION

Altura máxima de la edificación al alero: 10 m.

Se redactará un estudio de detalle que define las características del edificio propuesto, nº máximo de plantas: 3.

Se podrán disponer de edificaciones con una edificabilidad no superior a 0,5 m²/m² de la parcela.

La ocupación máxima será del 40%

CONDICIONES DE USO

Uso principal y usos tolerados (art. 82 de las NN. SS.)

El uso principal es el equipamiento Docente.

Este Equipamiento comprende el de enseñanza en todos los grados y modalidades, el de museos, salas de conferencias, salas de arte y similares.

Como usos tolerados se admiten:

-Recreativo

-Deportivo

En tanto no se ejecuten las posibles edificaciones en la parcela, las superficies destinadas a este servicio se tratarán como superficies integrantes del sistema local de espacios libres.

ORDENANZA 8: Equipamiento Comercial

Es el comercio al por menor y establecimientos de hostelería.

Su regulación queda sometida a la Normativa general del municipio para los locales en planta baja.

DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION

Es el suelo reservado y cedido al dominio público para los usos de comercio al por menor, hostelería y oficinas.

Tiene una superficie de 788 m².

CONDICIONES DE PARCELA**Parcela mínima y máxima**

Es la definida en los planos de ordenación, de 788 m².

Frente mínimo

Los definidos en planos.

Alineación máxima

Se exigirá Estudio de Detalle para la definición de la edificación.

Porcentaje de ocupación de parcela

El porcentaje máximo de ocupación será del 80%.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACION**Aprovechamiento**

Se permitirá edificios de planta baja y alta (2 plantas).

El coeficiente de edificabilidad es de 0,8 m²/m² sobre la superficie de parcela neta, recomendando albergar toda la edificabilidad en una sola planta.

Dimensiones de la edificación**CONDICIONES DE USO****Uso principal y usos tolerados.**

Uso principal:

Comercial

Hostelero

Oficinas

Como usos tolerados:

Asistencial

Social

Cultural

En tanto no se ejecuten las posibles edificaciones en la parcela, las superficies destinadas a este servicio se tratarán como superficies integrantes del sistema local de espacios libres.

ORDENANZA 8: Espacios Libres**DEFINICION Y AMBITO DE ACTUACION**

Comprende el suelo destinado a equipamiento de áreas libres de dominio y uso público.

CONDICIONES DE PARCELA**Parcela mínima y máxima**

No hay condicionantes en este aspecto.

Frente mínimo

No hay condicionantes en este aspecto.

Alineación máxima

No se contemplan.

CONDICIONES DE USO**Uso principal y usos tolerados. Artículos 92, 93, y 94 de las NN. SS.**

El uso principal es el destinado a Espacios Libres.

Como usos tolerados se establecen los siguientes:

- El recreativo y social
- Los servicios públicos
- El equipamiento deportivo
- La comunicación viaria y peatonal

Se podrán disponer pequeñas instalaciones para usos complementarios (aseos, kioskos, pérgolas...) con una edificabilidad no superior a 0,02 m²/m², las cuales deberán cumplir con unas separaciones de 3 m. a viales y linderos.

ORDENANZA 9: Aparcamientos y Accesos rodados

La exigencia legal de una plaza por cada 100 m². construidos se cumple con las plazas previstas en aparcamientos anejos a la vialidad, situando la mitad en espacios exteriores públicos.

Cada parcela residencial privada deberá ubicar dentro de su superficie un número de aparcamientos privados de acuerdo a los siguientes criterios:

2 plazas por vivienda uni o bifamiliar.

1,5 plaza por cada vivienda en bloque, de venta libre.

1 plaza por cada vivienda en bloque de venta tasada.

Las plazas de aparcamiento en parcela privada podrán ser ubicadas en sótanos o plantas bajas. En sótanos no computarán para el cálculo del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada. En las parcelas destinadas a viviendas en bloque sólo se permitirá el aparcamiento en garaje cerrado en planta sótano.

De todas las plazas previstas, tendrán las dimensiones necesarias para cumplir con el art.7.2.a) y b) de la Ley 20/97 del 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad relativa a aparcamientos (1 por cada 40 o fracción). Estas se disponen en viario público. Las dimensiones de estas plazas serán las que señala el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco de Septiembre de 1.998.

En cuanto a los accesos rodados a parcelas se establecerán los siguientes criterios:

Un acceso por parcela para viviendas uni o bifamiliares.

Un acceso para cada bloque de vivienda colectiva.

Un acceso por parcela en las destinadas a equipamientos.

NORMAS DE EDIFICACION

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente Plan Parcial cumplimentaran los condiciones funcionales, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por La normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.

Todas las viviendas cumplirán las condiciones higiénicas y de diseño establecidas al efecto por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco de 31 de Diciembre de 2002 y las NN. SS. de Gorliz publicadas en Febrero de 1.999.

Asimismo cumplirán con al Normativa referente a la Promoción de la Accesibilidad, Prevención de Incendios y restantes normativas vigentes en materia de edificación.

TIPOLOGIA EDIFICATORIA

El Plan Parcial define cinco zonas residenciales diferenciadas: viviendas existentes, viviendas unifamiliares y bifamiliares aisladas, en dos alturas; y en viviendas colectivas en bloques de tres alturas, que se subdividen por el precio o acceso a las mismas en libres y tasadas.

Ordenanzas de edificación para el suelo residencial

Se suscribe íntegramente el Reglamento edificatorio, Capítulo V, de las NN. SS. de Gorliz.

Cualquier contradicción de las Ordenanzas específicas del presente Plan Parcial, respecto al Reglamento edificatorio de las NN. SS. tendrán prioridad las del Plan Parcial.

Alineaciones y rasantes.

Serán las especificadas en la documentación gráfica. En aquellos casos en que por errores o imprecisiones se susciten dudas, se redactará por el Ayuntamiento o los particulares un estudio de detalle en el que se definan y precisen de forma definitiva.

Las alineaciones y rasantes definidas para la edificación son de dos clases, que se identifican en la documentación gráfica:

a) De carácter obligatorio, lo que implica la necesidad de construir la edificación en la alineación definida como tal.

b) De carácter máximo, lo que implica la necesidad de no sobrepasarla con la edificación, pudiendo realizarse los retranqueos que se estimen oportunos. Los apartados a) y b) anteriores se refieren a las alineaciones de la parcela privatizable, salvo lo dispuesto en la ordenanza relativa a vuelos.

Las alineaciones y rasantes definidas en los planes de ordenación del suelo urbano residencial serán de obligada observancia para el proyecto de urbanización, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras del proyecto de urbanización.

Solares y parcelas

Los solares deberán estar vallados en su límite con la vía pública y de acuerdo con la alineación correspondiente con vallas o muros de una altura máxima de 2,20 metros y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado y estén acordes con las condiciones estéticas de la calle.

Se incluyen algunos aspectos de carácter general, con la intención de completar el reglamento de las NN. SS. de Gorliz.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales. El interior de estos solares estará libre de escombros y en buenas condiciones de higiene.

En el Proyecto de Reparcelación, y a consecuencia del Proyecto de urbanización se podrán establecer servidumbres para servicios urbanos y/o paso de peatones o vehículos en las parcelas resultantes que fuera necesario.

Servidumbre por instalación de servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, farolas, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad.

Perfiles de la edificación.

El perfil vendrá determinado:

- Por la altura del alero en función del número de plantas del edificio y las alturas parciales de cada una de ellas.
- El alero tendrá el vuelo máximo permitido, que será de 1,60 m.
- Del extremo del alero surgirá una línea de pendiente máxima del 36° que será la línea de cubierta.
- La longitud de los vuelos de los cuerpos salientes, marquesinas y alero, así como la profundidad de los porches se tomará a partir de la línea de fachada. Se procurará que el alero de coronación del edificio y el forjado de la primera planta del edificio en proyecto coincidan con las de las colindantes, cuando las rasantes de las calles lo permitan. Por encima del perfil, únicamente se permiten la construcción de huecos o lucernarios en el mismo plano de la cubierta, chimeneas, y volúmenes de servicio correspondientes a instalaciones comunitarias de las viviendas, como ascensores, antenas, etc.

Sótanos:

Se permitirá la construcción de plantas de sótanos para uso exclusivo de aparcamientos y locales para instalaciones de la edificación. Para cada solar edificable, la superficie de sótano prevista estará totalmente comunicada tanto a nivel de automóvil como peatonal sin perjuicio de tabiquería protectora de instalaciones, etc., observándose en todo caso las Normas previstas para Viviendas de Protección Oficial, en cuanto a dimensiones mínimas, ventilación, etc. Se prohíbe la utilización de sótanos con destino a vivienda, locales de negocio, almacenes, etc., que supongan la permanencia de personas para funciones diferentes que la guarda de vehículos. Sí se podrán ubicar los elementos que precisen las instalaciones del edificio, como trasteros, cuartos de calderas, transformadores, aljibes y otros similares.

Cuerpos salientes.

Los cuerpos salientes que sobresalgan de la línea de fachada podrán ser:

- Cerrados: Con todos sus lados con cerramiento de fábrica, carpintería o celosías indesmontables.
- Semicerrados: Con alguno de sus lados con cerramientos de fábrica, carpintería o celosías indesmontables.

Vuelo máximo de los cuerpos salientes.

El plano de vuelos será (a efectos de la deducción de los perfiles de fachada permitidos) un plano vertical de fachada (definido en cada fachada por las alineaciones fijadas por el Plan Parcial. para cada solar edificable), situado a la distancia de 1,20 metros que se autoriza cuando la fachada dé frente a calles, plazas o jardines públicos.

La superficie que podrán ocupar los vuelos en cada fachada será la correspondiente al 36° de la misma, como máximo. Es posible compensar el volumen correspondiente de vuelos en cada una de las plantas o en todas ellas. Pudiendo estar situados en cualquier planta siempre que el entorno del edificio sea de dominio privado.

Cubiertas de los edificios.

Deberán ser inclinadas, con carácter general. La altura de la cumbrera será de 4,00 metros como máximo sobre la cota de la cornisa del edificio.

La formación de las cubiertas inclinadas será tal que en ningún tramo superen el 50% de pendiente, debiendo arrancar desde la cota de cornisa, y nunca desde puntos más elevados.

Uso y propiedad de las entrecubiertas El espacio comprendido entre el techo de la última planta de vivienda y la cubierta podrá destinarse exclusivamente a viviendas independientes o bien comunicados interiormente con la correspondiente en la planta inferior o trastero, inseparables desde el punto de vista de la propiedad de alguna de las viviendas del mismo edificio en cuya escritura de propiedad figurarán como elementos anejos.

Condiciones de los garajes en la edificación.

1. Dimensiones y accesos La altura libre mínima de los espacios destinados a circulación o aparcamiento será de 2,30 metros. Se permitirá descuelgue de vigas o instalaciones hasta una altura de 2,00 metros. La dimensión mínima libre de la plaza de aparcamientos, sin contar accesos, será de 2,30 x 4,80 metros.

Para los garajes de menos de 20 plazas y en viviendas unifamiliares aisladas y adosadas la anchura de la boca de acceso será como mínimo de 4 m. En bloques de viviendas el ancho mínimo del acceso, zona de calzada rodada, no será inferior a 4 m.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir ésta con pieza bordillo rebajada, según normativa de los proyectos de urbanización. La meseta a partir del límite de alineación de la calle tendrá un fondo mínimo de 5 metros. La rasante del zaguán tendrá una pendiente no superior al 3%. Los accesos a los garajes podrán situarse en espacio común con acceso a portales o a otros usos autorizados, siempre que exista en colindancia con la meseta de acceso un espacio de un ancho no inferior a 3 metros sin contar la banda peatonal de acceso a garajes, si fuera precisa según normativa.

Se preverán accesos directos desde el exterior, de circulación exclusivamente peatonal, de 1 m de anchura mínima.

NORMAS DE URBANIZACION**CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

La urbanización del Sector, incluso del Sistema General de Espacios Libres se construirá de acuerdo con las Normas de diseño y calidad para urbanizaciones en suelo urbanizable definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de GORLIZ, publicadas en Febrero de 1.999.

art. 17- Obras Explanación y pavimentación.

art. 18.- Saneamiento y Alcantarillado.

art. 19.- Abastecimiento y Distribución de agua.

art. 20.- Energía eléctrica y alumbrado público.

Quedarán recogidas y justificadas cualquier solución diferente, que mejore la calidad exigida en el Proyecto de Urbanización que se redactará una vez se apruebe el presente Plan Parcial.

Supresión de barreras arquitectónicas

El Proyecto de urbanización así como los Estudios de Detalle que se tramiten en desarrollo del presente Plan Parcial deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, en lo referente a la supresión de barreras urbanísticas que desarrolla la Ley 20/1997, de 4 de Diciembre de la presidencia de Gobierno, del 24 de Diciembre de 1997 sobre promoción de accesibilidad.

CONDICIONES PARA CONCESION DE LICENCIAS

Para la concesión de Licencia de nuevas edificaciones será obligatorio que la parcela sobre la cual se asiente la nueva edificación tenga condición de solar con los niveles de urbanización previstos en este Plan Parcial.

Sin embargo, en el caso de que se garantice debidamente por el promotor la completa urbanización del solar, incluida la urbanización primaria y secundaria, se podrá conceder licencia de obras siempre que esté al menos ejecutada la urbanización primaria. A estos efectos el contenido mínimo de la urbanización primaria y secundaria es el que a continuación se describe:

La urbanización primaria consistirla en:

Movimiento de tierras.

Vialidad rodada a excepción de la capa de rodadura.

Vialidad peatonal con solera de hormigón a excepción de pavimento final.

Redes de servicios completas incluidas las conexiones con las redes generales. En el caso de la red de saneamiento se deberá exigir depuradora si no hay posibilidad de vertido a red pública.

Zonas verdes a excepción de plantaciones.

La urbanización secundaria consistirla en el resto de elementos previstos en el Proyecto de Urbanización, incluida la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento, con carácter previo a la concesión del permiso de habitabilidad.

La urbanización secundaria incluirá:

Capa de rodadura en vialidad rodada.

Pavimentación final en vialidad y zonas peatonales.

Mobiliario urbano.

Aparatos de iluminación, (farolas, balizas, etc.)

Plantaciones de zonas verdes.

Señalización vertical y horizontal de viales.

CONDICIONES PARA LA PRESERVACION DEL ARBOLADO

Con el fin de conservar la masa arbórea existente y a pesar de que el planteamiento del plan parcial respeta aquellas ya consolidadas y con mayor valor, bien es cierto que la obra de urbanización afectará puntualmente a la vegetación, para ello se deberán aislar físicamente las zonas de encinas hasta el momento de acometer las obras de acondicionamiento del arbolado.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS REDES

Características de las redes

Las redes grafiadas en los planos de infraestructuras de servicios son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Sus características técnicas y constructivas se ajustarán a la Normativa vigente en el Ayuntamiento de Gorliz, según los artículos mencionados (del 17 al 20) de acuerdo a los criterios de los técnicos municipales, así como de los de las Compañías suministradoras de servicios.

PARCELACIONES

En el plano de ordenación del Plan Parcial enumerado G.2 se definen los usos y las parcelas resultantes de este Plan Parcial.

Se permitirá la agrupación de parcelas colindantes, pudiendo adicionar los aprovechamientos de éstas en una sola, siempre que no se deje de cumplir con el resto de ordenanzas reguladoras.

Se respetará siempre lo dispuesto en cuanto a Parcelaciones en la vigente Ley del Suelo y leyes autonómicas vascas con incidencia urbanística.

La parcelación resultante se podrá modificar, salvo lo expuesto anteriormente y lo que resulte del correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual deberá respetar como mínimo los siguientes condicionantes:

Edificio Unifamiliar:

Parcela mínima 600 m²
Frente mínimo 20 m

Edificio Bifamiliar

Parcela mínima 500 m²./viv.
Frente mínimo 20 m

Vivienda en bloque

Parcela mínima 700 m²
Frente mínimo 25 m

Las parcelas destinadas a equipamiento son las definidas en el plano G.2.

En Gorliz, Octubre de 2.005

Los arquitectos