

Plan, deberán atenerse a lo especificado en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Plancamiento de la Ley del Suelo, y artículos concordantes de los Reglamentos de Gestión y Disciplina urbanística. Las reordenaciones volumétricas que contengan podrán modificar alineaciones de edificios ateniéndose a las distancias mínimas a ejes de calle y otros edificios que se establecen en estas Ordenanzas. Podrán modificarse las alturas de la edificación señaladas en el Plan siempre que no se sobrepase de 5 plantas y sin superar el número de m<sup>2</sup>. edificables del área correspondiente al Estudio de Detalle.

#### B.4. Parcelaciones.

La parcelación propuesta en el Plan Parcial es solamente vinculante en los espacios destinados a equipamiento, teniendo carácter indicativo los límites de parcela en las áreas de Edificación Residencial semi-intensiva. En estas áreas las parcelas delimitadas en el plano n.º 6 cumplen el objetivo de permitir clasificar cada uno de los volúmenes edificables de cada sector, definiendo sus características volumétricas y fijando los límites del "Área de movimiento" dentro de los cuales puede ubicarse la planta del edificio.

Cuando en la asignación de volúmenes edificables a las distintas propiedades existan diferencias que justifiquen, según la reglamentación vigente, la necesidad de redistribuir las cargas y beneficios, se procederá a iniciar el procedimiento reparcelatorio para el polígono que incluye la propiedad que hace necesaria la redistribución de aprovechamiento. La Reparcelación podrá realizarse por el procedimiento general contenido en el Reglamento de Gestión o por los procedimientos abreviados de "Reparcelación voluntaria", "simplemente económica" o "normalización de líneas".

En caso de aplicarse el Sistema de Compensación al Polígono de Actuación, la reparcelación podrá ser sustituida por una simple parcelación, acompañada de la reserva y cesión de todas las áreas de cesión obligatoria del Plan.

#### B.5. Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización desarrollarán como mínimo las obras de urbanización previstas en este Plan Parcial correspondientes a explanación y movimiento de tierras, pavimentación, alcantarillado, abastecimiento de agua y riego y abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público, así como el tratamiento ajardinado o arbolado de los espacios libres públicos.

Los proyectos de urbanización se atenderán en cuanto a su contenido y documentación a lo regulado en el Título IV de las Normas Urbanísticas de la Edificación del Plan General de Haro, y a las regulaciones para proyectos de urbanización de los artículos siguientes.

#### B.6. Proyecto y Obras de Viales.

a) Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. La pavimentación en vías rodadas será de análogas características a las adoptadas por el Ayuntamiento. Las vías peatonales llevarán una pavimentación similar a las aceras de la red viaria rodada en un ancho mínimo de 3 m., reservando el resto para plantaciones y arbolado.

b) Cuando una misma persona o entidad reúna la doble condición de urbanizador y constructor de viviendas, podrá el Ayuntamiento, si estima que existen garantías suficientes, permitir que la construcción de calzada y aceras se realice en las siguientes etapas:

— La primera servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base, y la base definitiva con una capa de rodadura provisional.

— En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva y el acabado final de aceras, que se instalará sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Al aportar el proyecto se indicará el plazo de garantía de las obras.

#### B.7. Proyecto y Obras de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.

a) En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

b) Habrá de preverse como mínimo un consumo medio de 400 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 3,0. Deberá preverse hidrantes según normas y modelo adoptados por el Ayuntamiento, situados en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

c) Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de 0,070 m. derivados de la red general con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.

#### B.8. Proyecto y Obras de Evacuación de Aguas y Saneamiento.

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro y las velocidades máximas de 5 metros por segundo cuando los conductos sean de cemento centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de su revestimiento, en los casos en que esto sea preciso.

b) Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no descendan de 0,5 metros por segundo.

c) En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros inferiores a los 0,30 metros, a no ser que se trate de obras especiales des aliviaderos o sifones y, en este caso, se prevenirán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias aproximadas de 50 m.

d) Para el cálculo del alcantarillado, se adoptarán, como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previsto para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia, se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas.

#### B.9. Proyectos y obras para servicio eléctrico y alumbrado.

a) Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes.

b) El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios, según las zonas que tengan que alimentar.

c) La distribución en bala tensión será de 380/220 voltios. El tendido de los cables deberá ser subterráneo.

d) La alta tensión se hará al voltaje que autorice la Delegación de Industria, y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento.

e) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea como mínimo de 3 metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

f) Las vías públicas deberán tener los niveles luminicos que se indican a continuación; dichos niveles se considerarán en servicio, por lo que a la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

g) Vías principales con tránsito intenso, igual o superior a 30 lux, debiendo utilizarse las luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sodio de alta presión o sistemas análogos.

h) Vías secundarias con tránsito moderado y elemental tendrán un nivel luminoso superior a 15 lux, pudiendo admitirse luminarias de tipo hermético de iguales características que las señaladas en el párrafo anterior y lámparas de vapor de mercurio color corregido, o sistema análogo.

i) En vías y sendas de uso peatonal se exige, como mínimo, iluminación de ambiente.

j) En toda instalación eléctrica se estará a lo dispuesto en los reglamentos específicos.

### C) ORDENANZAS PARA LA EDIFICACION.

#### C.1. Condiciones comunes a todas las zonas.

Las condiciones comunes a los distintos Usos pormenorizados contemplados en este Plan relativos a edificación, y usos permitidos o prohibidos, así como las condiciones de higiene y estéticas, se remiten a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General en su Título II, con las especificaciones concretas en cuanto a volumetría, ocupación y edificabilidad que se señalan en este Plan Parcial.

#### C.2. Ordenanzas particulares de cada Uso pormenorizado.

##### C.2.1. Edificación Residencial Semi-intensiva.

— Superficie construida: será como máximo la que se señala para cada parcela en los cuadros por sectores del capítulo 9 de la Memoria, en los que se señalan las características volumétricas de cada "parcela indicativa".

Ocupación: la área ocupada por la edificación será la que resulte de dividir la superficie máxima edificable por el número de plantas autorizado en cada parcela, con una tolerancia del 20% sobre el resultado.

— Retranqueos: la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3/4 de su altura a los ejes de las calles definidas en este Plan Parcial. En la distribución volumétrica del Plan Parcial, las alineaciones de la edificación cumplen una separación que como mínimo es de 3/4 de la suma de las alturas de los edificios enfrentados; las alineaciones interiores pueden modificarse siempre que se mantengan dentro del área de movimiento delimitado por la "parcela indicativa" del plano n.º 6 y mantengan el mínimo de distancia del párrafo anterior con la alineación fijada en el Plan Parcial (o con la alineación real si ya han sido objeto de licencia) de los edificios enfrentados.

Para el cálculo de la distancia se tendrá en cuenta la equivalencia en metros a cada número de plantas que establece el apartado de "alturas".

Cuando la distancia entre los volúmenes fijados en el Plan Parcial se reduce hasta el 50 % de la anterior, se tratarán sin huecos de vistas los testeros enfrentados.

En los linderos entre parcelas de este uso la edificación se separará un mínimo de 3 m.; no obstante podrá permitirse la edificación de construcciones auxiliares para garajes u otros elementos auxiliares de la edificación principal, no superiores a una planta y 3 m. de altura, adosados a la medianera con otras parcelas cuando exista acuerdo entre ambas partes.

— Altura: La edificación no sobrepasará el número de plantas señalado para cada elemento de la edificación en el plano n.º 7 y en los cuadros de características del capítulo 8 de la Memoria. A los solos efectos del cálculo