

III.1. **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA ESTADO ACTUAL**

Art. 23.- Clasificación

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose tres apartados generales:

- . Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- . Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido
- . Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

Art. 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y Área de Juego de niños; y a los espacios libres de uso público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.55 y 5.03.58 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurran en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.

El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.

- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.

- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc., con superficie no superior a 4 m² y que no obstaculicen la circulación.

- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.

Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona Verde Pública:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.40 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas. Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

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

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, pequeños puentes sobre el arroyo, etc..).

Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como S.G.E.L. (Parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de usos.

c) Área de Juego y Recreo de Niños:

Pueden asociarse a los espacios Libres de Uso Público.

Como Usos compatibles, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc..).

Usos Prohibidos: Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.

Edificaciones autorizadas: Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

d) Espacios Libres de Uso Público:

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados en su totalidad.

Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.

Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Art. 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.26 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m²c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

b) Zona de Equipamiento Educativo:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 5.03.26 de citado documento, en sus condiciones de edificación.

Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y por fin pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

c) Zona de Equipamiento Social-Asistencial:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, pero incluye los Sanitario, Asistencial, Cultural-Asociativo y Religioso, y se regula en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.26 de citado documento.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y el de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Condiciones de Edificación: Su edificabilidad máxima se establece en 4.000 m²c.

d) Zona de equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General.(SGEC-2.01)

Se regulará en todas sus condiciones por el Art. 5.03.24 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso predominante Residencial

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva o Unifamiliar.

Art. 26.1.- Manzanas RC-2.01; RC-2.02; RC-2.03; RC-2.04 y RC-2.05

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el área Noroeste del Sector.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales en alineación a viario o a otros espacios de uso y dominio público.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela. Se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

- Planta Baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud (salvo la manzana RC-2.05 hacia VL-2.01 que sólo es parcialmente); en Manzana RC-2.02 además hacia AJ-2.02 y en Manzana RC-2.05 además hacia ZV-2.01.

Su altura libre mínima como norma general estará comprendida entre 3,50 y 5,00 m. Podrá sin embargo alcanzar hasta los 6,00 m. si la diferencia de rasantes de la urbanización pública que delimita la parcela, no permitiera respetar la altura mínima establecida.

Si esta diferencia de rasantes entre los extremos del bloque es superior a 2,50 m. se permitirá partir el bloque con saltos intermedios según se indica en el apartado referido a Plantas superiores.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, y siempre que sea posible (para alojar los aprovechamientos asignados a cada bloque) coincidente con el fondo edificable de plantas superiores.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana).

Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios.

Zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por

edificación en esta planta. Situada en la parte trasera de la parcela, hacia el espacio público peatonal, área de juego de niños o zona verde pública, u otras parcelas de equipamiento público.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc... Y uso similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) que podrán cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes. En estas zonas se exigirá el cerramiento (diferenciándose la propiedad privada de la pública), con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m. desde la rasante de la zona pública y hasta una altura total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque. Sin embargo cuando las diferencias de rasantes de la urbanización del espacio público perimetral no permitiera respetar las alturas límite establecidas para la planta baja, se permitirán hasta dos escalonamientos intermedios, con el fin de no superar la altura máxima de planta baja, y nunca situados a menos de 25 m. desde las esquinas del bloque.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, (salvo la Manzana RC-2.05 hacia VL-2.01), y además la Manzana RC-2.02 hacia AJ-2.02 y la Manzana RC-2.05 hacia ZV-2.01.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (sin contar los vuelos permitidos).

Se prohíben los patios abiertos en fachada principal hacia viario o espacio público, permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m.), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Respecto a estas alineaciones (exterior obligada e interior), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. (hacia el exterior) y 1,25 m. (hacia fachada

interior), en una longitud máxima del 40% de la longitud de la fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior de techo de planta baja hasta cornisa será de 15,80 m. (B+5 alturas) y de 12,75 m. (B + 4 alturas) según plantas autorizadas en cada manzana.

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque o manzana.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de plantas de edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.2.- Manzana RC-2.06

- Generalidades:

Manzana situada con fachada hacia la antigua Ronda de Circunvalación, en lindero Este del Sector nº 3.

Su tipología edificatoria corresponde a pequeña manzana semiabierta en sus plantas superiores, con dos cuerpos edificados en altura, uno en forma de L, según alineación Este, abierta hacia el interior de manzana y hacia alineación Sur, en B + 4 alturas y otro lineal según alineación Oeste de la parcela en B + 3 alturas.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso común.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, y en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m. Podrá sin embargo alcanzar los 5,50 m. si la diferencia de rasantes de la urbanización pública que delimita la manzana, no permitiera respetar las alturas límite impuestas a la planta baja. Si la diferencia de rasantes fuera todavía superior, la norma se aplicará a cada bloque independientemente.

Su alineación se ceñirá a las alineaciones exteriores de manzana o parcela, en todo su perímetro.

Su alineación trasera o fondo máximo será paralelo a la alineación principal exterior, procurando sea homogéneo en cada lado del espacio interior de la manzana.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior de parcela o manzana.

Terciario-Comercial: hacia las fachadas exteriores a espacio público ocupando la totalidad del perímetro de cada manzana (no ocupado por portales, rampa de acceso a garajes, etc...). Su superficie máxima será la indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Acceso al aparcamiento en sótano (común para toda la parcela o manzana).

Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientado hacia la zona interior de manzana.

Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

Zona libre que situada en la parte central de la manzana, se refiere a la parte no ocupada por edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo afectarse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, que podrán cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de

pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en + 1,00 m. respecto de la perimetral de portales y locales de uso terciario, que perimetralmente lo delimitan.

- Plantas Superiores:

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de edificación en altura de la manzana.

Tiene un cuerpo Este en L con B + 4 alturas y un cuerpo Oeste, lineal de B + 3 alturas.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el espacio público perimetral, dejando la abertura obligatoria desde 25 m. de la alineación Oeste hasta el fondo de edificación del cuerpo Oeste (alineación trasera) en la alineación Norte, y desde los fondos traseros máximos de los bloques Este y Oeste en alineación Sur, de manera que se garantice un buen soleamiento de la zona interior de manzana.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (sin contar los vuelos permitidos).

Se prohíben los patios abiertos hacia fachada exterior (a espacio público), permitiéndose hacia fachadas interiores según condiciones de la normativa del Plan General.

En el caso de parcelaciones, todas las medianerías se tratarán como fachadas a partir de los 11 m. desde alineación exterior de la parcela. Asimismo, la totalidad de las fachadas (incluso las interiores), se tratarán como principales a efectos de materiales y tratamiento estético.

Respecto a estas alineaciones (exteriores e interiores), salvo en el testero interior estrecho del brazo Norte del Bloque en L se podrán sacar vuelos, con las siguientes condiciones:

máximo de 1,50 m. hacia el exterior

1,00 m. hacia fachadas interiores

Estos vuelos, podrán tener una longitud máxima del 40% de la longitud de cada fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores libres serán de 2,75 m.; y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior del techo de planta baja hasta cornisa será de 12,75 m. (B + 3 alturas).

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de la manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.3.- Manzanas RC-2.09 y RC-2.10

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el ángulo Sureste del Sector nº 15 entorno al encuentro viario de SGTC-2.01 y VL-2.02.

Su tipología edificatoria responde a bloques lineales, con edificación apoyada en la fachada al viario público en toda su dimensión.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja.

La compatibilidad de usos, con carácter general será la indicada en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento común, con accesos únicos, en la manzana RC-2.09, pudiendo subdividirse en un máximo de dos partes independientes en la manzana RC-2.10.

Se podrá ocupar la superficie total en cada parcela, pudiendo en su caso, realizar dos plantas de sótano.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial, preferentemente ocupando totalmente la fachada a viario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará obligatoriamente en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Accesos al aparcamiento en sótano.

Porche libre privado, de forma operativa, orientado hacia la zona libre interior de parcela, no edificada en esta planta.

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

Zona libre que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), que pueden cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan dado que el sótano puede ocupar la totalidad de la parcela, parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

Será obligatorio el cerramiento en todo el perímetro que no esté delimitado por la edificación, con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m., y altura total de 2,50 m. si hay sótano, con verja transparente y elementos vegetales.

Las alineaciones de la edificación en esta planta y en toda su longitud hacia el viario público (SGTC-2.01; VL-2.02 y hacia la antigua ronda de circunvalación) serán obligatorias.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en la manzana RC-2.09 y en el frente de B + 5 alturas hacia antigua ronda de

Circunvalación en la manzana RC-2.10, salvo que las diferencias de rasantes de urbanización, no permitieran respetar las alturas límite fijadas para la planta baja, en cuyo caso se aplicará el criterio del frente hacia SGTC-2.01.

En el frente de esta manzana hacia SGTC-2.01 en B + 5 alturas se permiten escalonamientos intermedios (si son necesarios para no rebasar las alturas límite fijadas para la planta baja), que no afecten al cuerpo curvo de fachada a la rotonda, y que no se sitúen a menos de 25 m. desde las esquinas del bloque. Por lo tanto podrá (de ser necesario), haber escalonamiento entre el cuerpo en B+5 alturas y el remate Sur en B+8, que deberá en todo caso mantener rasante común en todas sus plantas.

Las alturas máximas desde la cara inferior de forjado de techo de planta baja hasta cornisa serán de 12,75 m. en cuerpos de B + 4 alturas; de 15,80 m. en cuerpos de B + 5 alturas y de 25,20 m. en cuerpos de B + 8 alturas.

Será obligatorio respetar y mantener las alineaciones indicadas como vinculantes para la planta baja y en toda la longitud de la parcela, por las plantas superiores.

El fondo máximo edificable será una línea paralela a la alineación principal exterior, a 12,50 m. de distancia hacia interior de parcela (sin contar los vuelos permitidos).

No se permitirán los patios abiertos hacia fachadas que den a viario u otro espacio público, pero si hacia el interior de parcelas. Los vuelos hacia espacio público se regularán por un máximo de 1,50 m. hacia el viario público y de 1,00 m. en resto de situaciones, con una longitud máxima del 40% de longitud de cada fachada, distribuyéndose libremente entre sus plantas. Hacia el interior de parcela los vuelos serán libres, en su longitud y con un máximo de 1,00 cm. volado.

Las alturas interiores libres serán de 2,60 m. como mínimo y de 2,75 como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.

- Planta de Entrecubierta:

No se permite en el cuerpo de B + 8 alturas, que tendrá cubierta plana, pero si en el resto de la edificación.

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones u otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada cuerpo edificado) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.4.- Manzanas RC-2.07 y RC-2.08

- Generalidades:

Son manzanas situadas al Norte en ambos lados del vial público Norte-Sur de 50 m. de anchura (SGTC-2.01) al que dan frente, y a cuya alineación se adosa la edificación, dejando la parte trasera de la parcela libre de edificación en planta baja y superiores, como área libre privada.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales de B + 4 alturas, con ensanchamientos en su extremo Norte a modo de torres de B + 8 alturas, y todo ello ajustado a la alineación de parcela hacia SGTC-2.01 y a VL-1.03 y VL-1.04 (viario perpendicular al primero, que constituye el lindero Norte del Sector nº 3).

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento..

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso único para cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela, e incluso realizar una segunda planta de sótano.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial, hacia fachada a viario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Acceso al aparcamiento del sótano (común para toda la parcela o manzana).

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

No darán fachada a SGTC-2.01 si no a los espacios públicos o viarios perpendiculares a esta vía.

Zona libre privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta, situada en la zona trasera de cada parcela.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), y permitiéndose cubrir con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento, drenaje en su caso, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes, procurando sea rasante coincidente.

Estas zonas llevarán cerramiento delimitador respecto de la zona pública, en alineación de parcela, con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m. desde la rasante de la zona pública y hasta una altura máxima total de 2,50 m., con verja transparente, elementos vegetales, etc...

La alineación de la parte edificada en esta planta es obligatoria hacia el viario público. Su alineación trasera o fondo será una línea paralela a la alineación principal exterior y preferentemente homogénea en el cuerpo de B + 4 alturas.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será común por cada bloque o parcela. Si la diferencia de rasantes de urbanización pública que delimita cada parcela no permitiera respetar las alturas límite establecidas para la planta baja, se permitirá un escalonamiento intermedio coincidente con el cambio de alturas edificables (B+4 a B+8).

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público.

Los cuerpos bajos tendrán una altura edificable de B + 4 plantas (12,75 m. desde cara inferior de forjado de techo de planta baja), y un fondo máximo edificable de

12,50 m. Se prohíben los patios abiertos a fachada principal (SGTC-2.01), permitiéndose hacia fachada trasera, que en cuanto a materiales se tratará como principal. Las medianeras, en caso de subdivisiones, se tratarán como fachadas a partir de los 11,00 m. desde alineación exterior principal.

Se permite planta de entrecubiertas, con una pendiente máxima de cubierta de 35° (70%) con solución común de cornisa en todo el cuerpo de B + 4 alturas.

Los vuelos permitidos serán los siguientes:

En fachada principal, 1,50 m. en longitud máxima del 70% de la longitud de fachada, distribuidos homogéneamente entre sus plantas.

Estos vuelos se interrumpirán a 1,50 m. de la medianera con el cuerpo de B + 8 alturas. Preferiblemente serán tratados con fachadas ligeras en las que predomine (mínimo 55% de la superficie volada) el vidrio. En el caso de cuerpos opacos, el vuelo máximo se reduce a 1,00 m. y en la misma proporción máxima (70%).

En la fachada trasera, se permiten vuelos de 1,25 m. en una longitud máxima del 40% de la longitud de fachada distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

La altura libre de pisos será de 2,75 como máximo y de 2,60 m. como mínimo. Los cuerpos en esquina, tendrán B + 8 alturas (25,20 m. desde cara inferior del forjado de techo de planta baja). Adosados a la medianera del cuerpo de B+ 4 alturas, se ajustarán obligatoriamente a la alineación indicada hacia el viario público.

Sin embargo, la alineación hacia el interior de parcela, será libre, dentro de la envolvente máxima que se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la Edificación".

Se prohíben los patios abiertos hacia fachadas principales (hacia espacios públicos), autorizándose hacia alineaciones interiores.

Los vuelos se regulan de la manera siguiente:
hacia alineaciones exteriores:

vuelo máximo 1,00 m.
de tipo ligero y mejor totalmente acristalados.
longitud máxima 30% de la longitud de fachada.

retiro mínimo de 1,00 m. respecto del cuerpo adyacente en B + 4 alturas.
hacia alineaciones interiores de parcela:
vuelo máximo 1,00 m.
de tipo ligero y mejor totalmente acristalados.
longitud máxima 40% de la longitud de fachada, distribuida libremente entre sus plantas.
separados un mínimo de 1,00 m. respecto del cuerpo adyacente en B + 4 alturas.

La medianera con el cuerpo bajo (de B + 4 alturas), se tratará hasta la planta 4ª, como fachada a partir de los 11,00 m. de fondo desde alineación a viario SGTC-2.01. A partir de esa altura, en plantas superiores, tendrá carácter de fachada principal, con apertura de huecos, aunque sin vuelos.

Las alturas libres de plantas serán como en los bloques de B + 4 alturas.

La cubierta será plana, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, ocultadas por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura. Sobre la cubierta sólo se autorizan chimeneas y casetones imprescindibles para instalaciones, escalera de acceso a cubierta, etc...

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.5.- Parcelas o Manzanas RU-2.01; RU-2.02; RU-2.03; RU-2.04; RU-2.05; RU-2.06; RU-2.07 y RU-2.08

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el ámbito central del Sector nº 3.

Su tipología edificatoria corresponde a viviendas unifamiliares adosadas, con jardín privado, permitiéndose la tipología de Ciudad Jardín Mixta (OR-7) en las condiciones establecidas en el Art. 19, con la redacción de un Estudio de Detalle.

- Usos:

Residencial Unifamiliar, aunque pueda haber varias viviendas de tipo unifamiliar dentro de una misma parcela o manzana (con la posibilidad tras Estudio de Detalle, de residencial colectiva, "Ciudad Jardín Mixta").

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Art. 6.08.08 de la Normativa del Plan General Vigente).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas y Servicios (Centros de Transformación y servicios comunes de Basuras), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias de la agrupación o manzana de viviendas.

Tendrá funcionamiento unitario o común por manzana (o parcela definida en el Plan Parcial), con accesos comunes, salvo en las manzanas RU-2.01 y RU-2.07 que podrán tener un máximo de dos accesos independientes.

El porcentaje máximo de ocupación en esta planta para cada manzana se indica en el “*Cuadro General de Parcelas Residenciales*”.

La ocupación en esta planta se deberá corresponder verticalmente (aunque pueda sobrepasarla ligeramente) con la ocupación en plantas superiores, con el fin de respetar la zona que debe ajardinarse.

Desde las alineaciones de fachadas estrechas, de las manzanas (orientadas al Norte y al Sur, hacia viario público o zona verde pública), y salvo la rampa de acceso que podrá llegar hasta la alineación de parcela, el resto del sótano, deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m.

- Planta Baja:

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano o “*pasos comunes privados*”, se podrá ajardinar libremente, aconsejándose la plantación de arbolado, que se funda visualmente con el de gran parque público colindante.

Al igual que la planta de sótano, y salvo la rampa de acceso al sótano, el resto de la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m. respecto de las alineaciones Norte y Sur (hacia viario o zona verde pública), de cada manzana.

- Plantas Superiores:

La máxima altura edificable será de dos plantas (B + 1 + e), con altura máxima a cornisa de 6,50 m.

La rasante de la planta baja estará elevada entre 0.00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público colindante.

Las alineaciones o bandas entre las que puede ubicarse la edificación se indican en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación” y tiene una anchura máxima de 13,00 m. (Salvo en el caso de Estudio de Detalle regulado en el Art. 19).

La alineación hacia el “paso común privado” central será obligatoria, en cada manzana desde la que se indican las bandas de movimiento de la edificación en plantas baja y superior. (Salvo en el caso de Estudio de Detalle regulado en el Art. 19).

La anchura mínima de este “*paso común*” será de 6 m. y homogénea en toda su longitud.

La alineación de fachadas hacia las alineaciones Norte y Sur de cada manzana, deberá retranquearse un mínimo de 3 m. pudiendo en esta planta superior, volar respecto de la alineación principal, un máximo de 1,00 m. en un 50 % de fachada.

Dado que por fondos edificables diferentes, pueden quedar medianeras vistas, todas ellas en cualquier caso se tratarán como fachadas, en cuanto a tratamiento de materiales y acabados.

Si existiera acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, podrán retranquear simultáneamente las edificaciones respecto del lindero común un mínimo de 2,00 en cada parcela y en toda la altura de la edificación (excepto en alero que en esa fachada podrá volar un máximo de 0,60 m).

Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela no rebasando en ningún caso más de 2 m. respecto al fondo máximo establecido para la edificación (13 m.), salvo hacia el "*paso común privado*" que no podrán estar a altura inferior a 3,00 m.; serán como máximo de 1,00 m. y con longitud de un 50% de su fachada al mismo.

Los vuelos hacia espacio público, no podrán estar a altura inferior a 3,20 m. de la rasante del espacio público, y con las dimensiones indicadas para el vuelo sobre el "*paso común privado*".

- Cubiertas:

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de la fachada.

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m. en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m. opacos y hasta un límite de 1,85 m. con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el "*Cuadro General de Parcelas Residenciales*" del presente Plan Parcial.

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Productivo

- Generalidades:

Afectan a una parcela calificada como Productivo, situada en el ángulo Suroeste del Sector nº 3, en esquina con VL-2.06 y VL-2.02.

- Condiciones de Parcela:

Dimensión mínima 2.000 m²

Frente mínimo a viario público 30 m.

- Condiciones de Edificación:

Según Ordenanza OR-13 del Plan General vigente (con la única condición añadida del retranqueo mínimo a linderos por la edificación de 5,00 m. libre de obstáculos, urbanizado de manera que permita el paso del Servicio de Protección contra incendios en caso de siniestro).

Altura máxima edificable (B+2 alturas, 10 m.)

- Condiciones de Usos:

Según los indicados para la Ordenanza OR-13 del Plan General vigente (Art. 6.13.07 y 6.13.08 de la Normativa).

- Condiciones Especiales:

Dado que la parte occidental de la zona calificada como Uso Productivo, se ve afectada por una Zona de Presunción Arqueológica, previamente al inicio de los trabajos de movimiento de tierras y excavación, se deberá notificar al Servicio de Arqueología de la Diputación Foral, con el fin de permitir el control de posibles apariciones de material de interés, para en su caso, adoptar las medidas que procedan. (Art. 47 y siguientes de la vigente Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990 de 3 de Julio y Art. 7.03.01 y siguientes de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana).

Art. 28.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Terciario Exclusivo

- Generalidades:

Afecta a dos parcelas situadas en el ángulo Sureste del Sector nº3, junto a esquina de VL-2.02 y de SGTC-2.01.

- Condiciones de Parcela:

Dimensión mínima 1.200 m²

Frente mínimo a viario público 20 m.

- Condiciones de Edificación:

Ocupación máxima de parcela. 65%

Retranqueo a linderos: mínimo de 5 m. libres de obstáculos, urbanizado de manera que permita el paso del Servicio de Protección contra Incendios en caso de siniestro.

Altura máxima de edificación: B+2 alturas (13,50 m.) en parcela T-2.01 y B+4 alturas (22 m.) para las parcelas T-2.02 y T-2.03.

Aprovechamiento: según se indica en el "Cuadro General de Parcelas" del presente Plan Parcial.

Vuelos libres hacia interior de parcela, siempre que se respeten los retranqueos mínimos indicados.

Hacia viario o espacio público, dimensión máxima de 1,50 m.

Marquesinas, máximo vuelo 3,00 m. y a altura mínima de 4,00 m. respecto a rasante de espacio público.

- Otras Condiciones:

Según Art. 5.03.19 de la Normativa del Plan General.

III.2. **ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA ESTADO REFORMADO**

Art. 23.- Clasificación

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose tres apartados generales:

- . Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- . Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido
- . Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

Art. 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a la zona verde pública y Área de Juego de niños; y a los espacios libres de uso público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.55 y 5.03.58 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurran en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.

El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.

- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.

- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc., con superficie no superior a 4 m² y que no obstaculicen la circulación.

- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.

Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona Verde Pública:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.40 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 50 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas. Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

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

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, pequeños puentes sobre el arroyo, etc..).

Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie, que supere el 5% de la superficie calificada como Zona Verde.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como S.G.E.L. (Parque urbano), de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de usos.

c) Área de Juego y Recreo de Niños:

Pueden asociarse a los espacios Libres de Uso Público.

Como Usos compatibles, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc..).

Usos Prohibidos: Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.

Edificaciones autorizadas: Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

d) Espacios Libres de Uso Público:

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados en su totalidad.

Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.

Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Art. 25.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado por el Art. 5.03.26 de citado documento en sus condiciones de edificación.

Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultural, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m²c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

b) Zona de Equipamiento Educativo:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, regulado por el Art. 5.03.26 de citado documento, en sus condiciones de edificación.

Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y por fin pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.

c) Zona de Equipamiento Social-Asistencial:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, pero incluye los Sanitario, Asistencial, Cultural-Asociativo y Religioso, y se regula en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.26 de citado documento.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y el de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento Educativo.

Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Condiciones de Edificación: Su edificabilidad máxima se establece en 4.000 m²c.

d) Zona de equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General (SGEC-2.01)

Se regulará en todas sus condiciones por el Art. 5.03.24 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso predominante Residencial

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva o Unifamiliar.

Art. 26.1.- Manzanas RC-2.01; RC-2.02; RC-2.03; RC-2.04 y RC-2.05

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el área Noroeste del Sector.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales en alineación a viario o a otros espacios de uso y dominio público.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de

Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela. Se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud (salvo la manzana RC-2.05 hacia VL-2.01 que sólo es parcialmente); en Manzana RC-2.02 además hacia AJ-2.02 y en Manzana RC-2.05 además hacia ZV-2.01.

Su altura libre mínima como norma general estará comprendida entre 3,50 y 5,00 m. Podrá sin embargo alcanzar hasta los 6,00 m. si la diferencia de rasantes de la urbanización pública que delimita la parcela, no permitiera respetar la altura mínima establecida.

Si esta diferencia de rasantes entre los extremos del bloque es superior a 2,50 m. se permitirá partir el bloque con saltos intermedios según se indica en el apartado referido a Plantas superiores.

El fondo máximo o alineación trasera de esta planta deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, y siempre que sea posible (para alojar los aprovechamientos asignados a cada bloque) coincidente con el fondo edificable de plantas superiores.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Accesos al aparcamiento en sótano (comunes para toda la parcela o manzana).

Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...) necesarios.

Zona Libre Privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta. Situada en la parte trasera de la parcela, hacia el espacio público peatonal, área de juego de niños o zona verde pública, u otras parcelas de equipamiento público.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc... Y uso similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc... pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano (así como salidas peatonales de emergencia) que podrán cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes. En estas zonas se exigirá el cerramiento (diferenciándose la propiedad privada de la pública), con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m. desde la rasante de la zona pública y hasta una altura total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque. Sin embargo cuando las diferencias de rasantes de la urbanización del espacio público perimetral no permitiera respetar las alturas límite establecidas para la planta baja, se permitirán hasta dos escalonamientos intermedios, con el fin de no superar la altura máxima de planta baja, y nunca situados a menos de 25 m. desde las esquinas del bloque.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, (salvo la Manzana RC-2.05 hacia VL-2.01), y además la Manzana RC-2.02 hacia AJ-2.02 y la Manzana RC-2.05 hacia ZV-2.01.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (sin contar los vuelos permitidos).

Se prohíben los patios abiertos en fachada principal hacia viario o espacio público, permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá superar 1,00 m. (durante los primeros 3 m.), debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que todas las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

Respecto a estas alineaciones (exterior obligada e interior), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. (hacia el exterior) y 1,25 m. (hacia fachada interior), en una longitud máxima del 40% de la longitud de la fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior de techo de planta baja hasta cornisa será de 15,80 m. (B+5 alturas) y de 12,75 m. (B + 4 alturas) según plantas autorizadas en cada manzana.

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima de 35° (70%), común en cada bloque o manzana.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela y en cada uso, así como el número máximo de plantas de edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.2.- Manzana RC-2.06

- Generalidades:

Manzana situada con fachada hacia la antigua Ronda de Circunvalación, en lindero Este del Sector nº 3.

Su tipología edificatoria corresponde a pequeña manzana semiabierta en sus plantas superiores, con dos cuerpos edificados en altura, uno en forma de L, según alineación Este, abierta hacia el interior de manzana y hacia alineación Sur, en B + 4 alturas y otro lineal según alineación Oeste de la parcela en B + 3 alturas.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 grado 1º (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de

Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso común.

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, y en su caso, realizar una segunda planta de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m. Podrá sin embargo alcanzar los 5,50 m. si la diferencia de rasantes de la urbanización pública que delimita la manzana, no permitiera respetar las alturas límite impuestas a la planta baja. Si la diferencia de rasantes fuera todavía superior, la norma se aplicará a cada bloque independientemente.

Su alineación se ceñirá a las alineaciones exteriores de manzana o parcela, en todo su perímetro.

Su alineación trasera o fondo máximo será paralelo a la alineación principal exterior, procurando sea homogéneo en cada lado del espacio interior de la manzana.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior de parcela o manzana.

Terciario-Comercial: hacia las fachadas exteriores a espacio público ocupando la totalidad del perímetro de cada manzana (no ocupado por portales, rampa de acceso a garajes, etc...). Su superficie máxima será la indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales".

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Acceso al aparcamiento en sótano (común para toda la parcela o manzana).

Porche libre privado, de forma optativa, generalmente orientado hacia la zona interior de manzana.

Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

Zona libre que situada en la parte central de la manzana, se refiere a la parte no ocupada por edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo afectarse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, así como por salidas peatonales de emergencia, que podrán cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en + 1,00 m. respecto de la perimetral de portales y locales de uso terciario, que perimetralmente lo delimitan.

- Plantas Superiores:

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque de edificación en altura de la manzana.

Tiene un cuerpo Este en L con B + 4 alturas y un cuerpo Oeste, lineal de B + 3 alturas.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el espacio público perimetral, dejando la abertura obligatoria desde 25 m. de la alineación Oeste hasta el fondo de edificación del cuerpo Oeste (alineación trasera) en la alineación Norte, y desde los fondos traseros máximos de los bloques Este y Oeste en alineación Sur, de manera que se garantice un buen soleamiento de la zona interior de manzana.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m. (sin contar los vuelos permitidos).

Se prohíben los patios abiertos hacia fachada exterior (a espacio público), permitiéndose hacia fachadas interiores según condiciones de la normativa del Plan General.

En el caso de parcelaciones, todas las medianerías se tratarán como fachadas a partir de los 11 m. desde alineación exterior de la parcela. Asimismo, la totalidad de las fachadas (incluso las interiores), se tratarán como principales a efectos de materiales y tratamiento estético.

Respecto a estas alineaciones (exteriores e interiores), salvo en el testero interior estrecho del brazo Norte del Bloque en L se podrán sacar vuelos, con las siguientes condiciones:

máximo de 1,50 m. hacia el exterior

1,00 m. hacia fachadas interiores

Estos vuelos, podrán tener una longitud máxima del 40% de la longitud de cada fachada, distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

Las alturas máximas interiores libres serán de 2,75 m.; y la mínima de 2,60 m. por lo que la altura máxima desde cara inferior del techo de planta baja hasta cornisa será de 12,75 m. (B + 3 alturas).

- Planta de Entrecubierta:

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones y otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada bloque) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de la manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.3.- Manzanas RC-2.09 y RC-2.10

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el ángulo Sureste del Sector nº 15 entorno al encuentro viario de SGTC-2.01 y VL-2.02.

Su tipología edificatoria responde a bloques lineales, con edificación apoyada en la fachada al viario público en toda su dimensión.

- Usos:

Predominante el Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja.

La compatibilidad de usos, con carácter general será la indicada en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento común, con accesos únicos,

en la manzana RC-2.09, pudiendo subdividirse en un máximo de dos partes independientes en la manzana RC-2.10.

Se podrá ocupar la superficie total en cada parcela, pudiendo en su caso, realizar dos plantas de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial, preferentemente ocupando totalmente la fachada a viario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará obligatoriamente en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Accesos al aparcamiento en sótano.

Porche libre privado, de forma operativa, orientado hacia la zona libre interior de parcela, no edificada en esta planta.

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

Zona libre que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), que pueden cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan dado que el sótano puede ocupar la totalidad de la parcela, parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes.

Será obligatorio el cerramiento en todo el perímetro que no esté delimitado por la edificación, con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50 m., y altura total de 2,50 m. si hay sótano, con verja transparente y elementos vegetales.

Las alineaciones de la edificación en esta planta y en toda su longitud hacia el viario público (SGTC-2.01; VL-2.02 y hacia la antigua ronda de circunvalación) serán obligatorias.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en la manzana RC-2.09 y en el frente de B + 5 alturas hacia antigua ronda de Circunvalación en la manzana RC-2.10, salvo que las diferencias de rasantes de urbanización, no permitieran respetar las alturas límite fijadas para la planta baja, en cuyo caso se aplicará el criterio del frente hacia SGTC-2.01.

En el frente de esta manzana hacia SGTC-2.01 en B + 5 alturas se permiten escalonamientos intermedios (si son necesarios para no rebasar las alturas límite fijadas para la planta baja), que no afecten al cuerpo curvo de fachada a la rotonda, y que no se sitúen a menos de 25 m. desde las esquinas del bloque. Por lo tanto podrá (de ser necesario), haber escalonamiento entre el cuerpo en B+5 alturas y el remate Sur en B+8, que deberá en todo caso mantener rasante común en todas sus plantas.

Las alturas máximas desde la cara inferior de forjado de techo de planta baja hasta cornisa serán de 12,75 m. en cuerpos de B + 4 alturas; de 15,80 m. en cuerpos de B + 5 alturas y de 25,20 m. en cuerpos de B + 8 alturas.

Será obligatorio respetar y mantener las alineaciones indicadas como vinculantes para la planta baja y en toda la longitud de la parcela, por las plantas superiores.

El fondo máximo edificable será una línea paralela a la alineación principal exterior, a 12,50 m. de distancia hacia interior de parcela (sin contar los vuelos permitidos).

No se permitirán los patios abiertos hacia fachadas que den a viario u otro espacio público, pero si hacia el interior de parcelas. Los vuelos hacia espacio público se regularán por un máximo de 1,50 m. hacia el viario público y de 1,00 m. en resto de situaciones, con una longitud máxima del 40% de longitud de cada fachada, distribuyéndose libremente entre sus plantas. Hacia el interior de parcela los vuelos serán libres, en su longitud y con un máximo de 1,00 cm. volado.

Las alturas interiores libres serán de 2,60 m. como mínimo y de 2,75 como máximo. La totalidad de fachadas se tratarán como si de principales se tratara.

- Planta de Entrecubierta:

No se permite en el cuerpo de B + 8 alturas, que tendrá cubierta plana, pero si en el resto de la edificación.

Se podrá destinar a trasteros, además de alojar cuartos de instalaciones u otros usos comunitarios.

La cubierta tendrá una pendiente máxima, (común en cada cuerpo edificado) de 35° (70%).

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del presente Plan Parcial.

Art. 26.4.- Manzanas RC-2.07 y RC-2.08

- Generalidades:

Son manzanas situadas al Norte en ambos lados del vial público Norte-Sur de 50 m. de anchura (SGTC-2.01) al que dan frente, y a cuya alineación se adosa la edificación, dejando la parte trasera de la parcela libre de edificación en planta baja y superiores, como área libre privada.

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales de B + 4 alturas, con ensanchamientos en su extremo Norte a modo de torres de B + 8 alturas, y todo ello ajustado a la alineación de parcela hacia SGTC-2.01 y a VL-1.03 y VL-1.04 (vial perpendicular al primero, que constituye el lindero Norte del Sector nº 3).

- Usos:

Predominante el Uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.08 de la Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación), no computarían como aprovechamiento..

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con acceso único para cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela, e incluso realizar una segunda planta

de sótano.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,50 m.

Se destinará a los usos siguientes:

Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior (a la que darán obligatoriamente) a la zona interior libre de parcela o manzana.

Terciario-Comercial, hacia fachada a viario público y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales". Se situará en la proyección vertical de plantas superiores.

Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario.

Acceso al aparcamiento del sótano (común para toda la parcela o manzana).

Pequeñas zonas destinadas alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

No darán fachada a SGTC-2.01 si no a los espacios públicos o viarios perpendiculares a esta vía.

Zona libre privada, que se refiere a toda la superficie de parcela no ocupada por la edificación en esta planta, situada en la zona trasera de cada parcela.

Se tratará como área de estancia, para juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc..., pudiendo ocuparse parcialmente por la rampa de acceso a planta de sótano, (así como por salidas peatonales de emergencia), y permitiéndose cubrir con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento, drenaje en su caso, etc...

Su rasante media no deberá diferir más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes, procurando sea rasante coincidente.

Estas zonas llevarán cerramiento delimitador respecto de la zona pública, en alineación de parcela, con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,50

m. desde la rasante de la zona pública y hasta una altura máxima total de 2,50 m., con verja transparente, elementos vegetales, etc...

La alineación de la parte edificada en esta planta es obligatoria hacia el viario público. Su alineación trasera o fondo será una línea paralela a la alineación principal exterior y preferentemente homogénea en el cuerpo de B + 4 alturas.

- Plantas Superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será común por cada bloque o parcela. Si la diferencia de rasantes de urbanización pública que delimita cada parcela no permitiera respetar las alturas límite establecidas para la planta baja, se permitirá un escalonamiento intermedio coincidente con el cambio de alturas edificables (B+4 a B+8).

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público.

Los cuerpos bajos tendrán una altura edificable de B + 4 plantas (12,75 m. desde cara inferior de forjado de techo de planta baja), y un fondo máximo edificable de 12,50 m. Se prohíben los patios abiertos a fachada principal (SGTC-2.01), permitiéndose hacia fachada trasera, que en cuanto a materiales se tratará como principal. Las medianeras, en caso de subdivisiones, se tratarán como fachadas a partir de los 11,00 m. desde alineación exterior principal.

Se permite planta de entrecubiertas, con una pendiente máxima de cubierta de 35° (70%) con solución común de cornisa en todo el cuerpo de B + 4 alturas.

Los vuelos permitidos serán los siguientes:

En fachada principal, 1,50 m. en longitud máxima del 70% de la longitud de fachada, distribuidos homogéneamente entre sus plantas.

Estos vuelos se interrumpirán a 1,50 m. de la medianera con el cuerpo de B + 8 alturas. Preferiblemente serán tratados con fachadas ligeras en las que predomine (mínimo 55% de la superficie volada) el vidrio. En el caso de cuerpos opacos, el vuelo máximo se reduce a 1,00 m. y en la misma proporción máxima (70%).

En la fachada trasera, se permiten vuelos de 1,25 m. en una longitud máxima del 40% de la longitud de fachada distribuidos libremente entre sus distintas plantas.

La altura libre de pisos será de 2,75 como máximo y de 2,60 m. como mínimo. Los cuerpos en esquina, tendrán B + 8 alturas (25,20 m. desde cara inferior del forjado de techo de planta baja). Adosados a la medianera del cuerpo de B+ 4 alturas, se ajustarán obligatoriamente a la alineación indicada hacia el viario público.

Sin embargo, la alineación hacia el interior de parcela, será libre, dentro de la envolvente máxima que se indica en el Plano de "Condiciones Vinculantes de la

Edificación”.

Se prohíben los patios abiertos hacia fachadas principales (hacia espacios públicos), autorizándose hacia alineaciones interiores.

Los vuelos se regulan de la manera siguiente:
hacia alineaciones exteriores:

vuelo máximo 1,00 m.
de tipo ligero y mejor totalmente acristalados.
longitud máxima 30% de la longitud de fachada.

retiro mínimo de 1,00 m. respecto del cuerpo adyacente en B + 4 alturas.
hacia alineaciones interiores de parcela:
vuelo máximo 1,00 m.
de tipo ligero y mejor totalmente acristalados.
longitud máxima 40% de la longitud de fachada, distribuida libremente entre sus plantas.
separados un mínimo de 1,00 m. respecto del cuerpo adyacente en B + 4 alturas.

La medianera con el cuerpo bajo (de B + 4 alturas), se tratará hasta la planta 4ª, como fachada a partir de los 11,00 m. de fondo desde alineación a viario SGTC-2.01. A partir de esa altura, en plantas superiores, tendrá carácter de fachada principal, con apertura de huecos, aunque sin vuelos.

Las alturas libres de plantas serán como en los bloques de B + 4 alturas.

La cubierta será plana, permitiéndose soluciones con muy ligera pendiente, ocultadas por un murete o remate perimetral de 1,00 m. de altura. Sobre la cubierta sólo se autorizan chimeneas y casetones imprescindibles para instalaciones, escalera de acceso a cubierta, etc...

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada manzana o parcela y en cada uso, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (libres o de protección pública), será el indicado en el “Cuadro General de Parcelas Residenciales” del presente Plan Parcial.

Art. 26.5.- Parcelas o Manzanas RU-2.01; RU-2.02; RU-2.03; RU-2.04; RU-2.05; RU-2.06; RU-2.07 y RU-2.08

- Generalidades:

Son manzanas situadas en el ámbito central del Sector nº 3.

Su tipología edificatoria corresponde a viviendas unifamiliares adosadas, con jardín privado, permitiéndose la tipología de Ciudad Jardín Mixta (OR-7) en las condiciones establecidas en el Art. 19, con la redacción de un Estudio de Detalle.

- Usos:

Residencial Unifamiliar, aunque pueda haber varias viviendas de tipo unifamiliar dentro de una misma parcela o manzana (con la posibilidad tras Estudio de Detalle, de residencial colectiva, "Ciudad Jardín Mixta").

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-8 (Art. 6.08.08 de la Normativa del Plan General Vigente).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas y Servicios (Centros de Transformación y servicios comunes de Basuras), no computarían como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias de la agrupación o manzana de viviendas.

Tendrá funcionamiento unitario o común por manzana (o parcela definida en el Plan Parcial), con accesos comunes, salvo en las manzanas RU-2.01 y RU-2.07 que podrán tener un máximo de dos accesos independientes.

El porcentaje máximo de ocupación en esta planta para cada manzana se indica en el "*Cuadro General de Parcelas Residenciales*".

La ocupación en esta planta se deberá corresponder verticalmente (aunque pueda sobrepasarla ligeramente) con la ocupación en plantas superiores, con el fin de respetar la zona que debe ajardinarse.

Desde las alineaciones de fachadas estrechas, de las manzanas (orientadas al Norte y al Sur, hacia viario público o zona verde pública), y salvo la rampa de acceso que podrá llegar hasta la alineación de parcela, el resto del sótano, deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

- Planta Baja:

Toda el área no ocupada en esta planta por la edificación, rampas de acceso al sótano o “*pasos comunes privados*”, se podrá ajardinar libremente, aconsejándose la plantación de arbolado, que se funda visualmente con el de gran parque público colindante.

Al igual que la planta de sótano, y salvo la rampa de acceso al sótano, el resto de la edificación deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m. respecto de las alineaciones Norte y Sur (hacia viario o zona verde pública), de cada manzana.

- Plantas Superiores:

La máxima altura edificable será de dos plantas (B + 1 + e), con altura máxima a cornisa de 6,50 m.

La rasante de la planta baja estará elevada entre 0.00 y 1,00 m. respecto a la rasante del espacio público colindante.

Las alineaciones o bandas entre las que puede ubicarse la edificación se indican en el Plano de “Condiciones Vinculantes de la Edificación” y tiene una anchura máxima de 13,00 m. (Salvo en el caso de Estudio de Detalle regulado en el Art. 19).

La alineación hacia el “paso común privado” central será obligatoria, en cada manzana desde la que se indican las bandas de movimiento de la edificación en plantas baja y superior. (Salvo en el caso de Estudio de Detalle regulado en el Art. 19).

La anchura mínima de este “*paso común*” será de 6 m. y homogénea en toda su longitud.

La alineación de fachadas hacia las alineaciones Norte y Sur de cada manzana, deberá retranquearse un mínimo de 3 m. pudiendo en esta planta superior, volar respecto de la alineación principal, un máximo de 1,00 m. en un 50 % de fachada.

Dado que por fondos edificables diferentes, pueden quedar medianeras vistas, todas ellas en cualquier caso se tratarán como fachadas, en cuanto a tratamiento de materiales y acabados.

Si existiera acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, podrán retranquear simultáneamente las edificaciones respecto del lindero común un mínimo de 2,00 en cada parcela y en toda la altura de la edificación (excepto en alero que en esa fachada podrá volar un máximo de 0,60 m).

Los vuelos serán libres hacia el interior de la parcela no rebasando en ningún caso más de 2 m. respecto al fondo máximo establecido para la edificación (13 m.), salvo hacia el “*paso común privado*” que no podrán estar a altura inferior a 3,00 m.; serán como máximo de 1,00 m. y con longitud de un 50% de su fachada al mismo.

Los vuelos hacia espacio público, no podrán estar a altura inferior a 3,20 m. de la

rasante del espacio público, y con las dimensiones indicadas para el vuelo sobre el “*paso común privado*”.

- Cubiertas:

Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de la fachada.

Será obligatorio el cerramiento de las parcelas hacia todo espacio de uso y dominio público. Este cierre, será idéntico en cada frente o fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial.

En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m. en el caso de rasantes en acusada pendiente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,20 m. opacos y hasta un límite de 1,85 m. con verja transparente o elementos vegetales.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento de cada manzana definida en el Plan Parcial, así como el número máximo de viviendas, se indica en el “*Cuadro General de Parcelas Residenciales*” del presente Plan Parcial.

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Productivo

- Generalidades:

Afectan a una parcela calificada como Productivo, situada en el ángulo Suroeste del Sector nº 3, en esquina con VL-2.06 y VL-2.02.

Serán de aplicación los condicionantes indicados para la Ordenanza OR-13 del Plan General vigente (Arts. 6.13.01 a 6.13.08 de la Normativa).

- Condiciones Especiales:

Dado que la parte occidental de la zona calificada como Uso Productivo, se ve afectada por una Zona de Presunción Arqueológica, previamente al inicio de los trabajos de movimiento de tierras y excavación, se deberá notificar al Servicio de Arqueología de la Diputación Foral, con el fin de permitir el control de posibles apariciones de material de interés, para en su caso, adoptar las medidas que procedan. (Art. 47 y siguientes de la vigente Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990 de 3 de Julio y Art. 7.03.01 y siguientes de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana).

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

Art. 28.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Terciario Exclusivo

- Generalidades:

Afecta a dos parcelas situadas en el ángulo Sureste del Sector nº3, junto a esquina de VL-2.02 y de SGTC-2.01.

- Condiciones de Parcela:

Dimensión mínima 1.200 m²
Frente mínimo a viario público 20 m.

- Condiciones de Edificación:

Ocupación máxima de parcela. 65%

Retranqueo a linderos: mínimo de 5 m. libres de obstáculos, urbanizado de manera que permita el paso del Servicio de Protección contra Incendios en caso de siniestro.

Drenaje del Acuífero: Se determina la prohibición de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles drenajes del Acuífero, debiéndose, no obstante, impermeabilizar las plantas bajo rasante de forma que resulten estancas.

Altura máxima de edificación: B+2 alturas (13,50 m.) en parcela T-2.01 y B+4 alturas (22 m.) para las parcelas T-2.02 y T-2.03.

Aprovechamiento: según se indica en el "Cuadro General de Parcelas" del presente Plan Parcial.

Vuelos libres hacia interior de parcela, siempre que se respeten los retranqueos mínimos indicados.

Hacia viario o espacio público, dimensión máxima de 1,50 m.

Marquesinas, máximo vuelo 3,00 m. y a altura mínima de 4,00 m. respecto a rasante de espacio público.

- Otras Condiciones:

Según Art. 5.03.19 de la Normativa del Plan General.

Vitoria-Gasteiz, Noviembre de 2.005.
Los Arquitectos Redactores,

Fdo.- Pedro Apaolaza José Felipe Sáez de Gordo Juan Carlos Sáez de Gordo

**REFORMA PUNTUAL DEL MODIFICADO DE REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
URBANA
DEL SECTOR Nº 3 “ZABALGANA-2” (ANTIGUO SECTOR 15)
EN LA EXPANSIÓN OESTE DE VITORIA-GASTEIZ**

Documento III

ORDENANZAS REGULADORAS: Índice General

III.1.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA estado actual

- Art. 23.- Clasificación.
- Art. 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- Art. 25.- Ordenanzas relativas a Espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.
- Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso predominante Residencial
 - Art.26.1.- Manzanas RC-2.01; RC-2.02; RC-2.03; RC-2.04 y RC-2.05
 - Art.26.2.- Manzana RC-2.06
 - Art.26.3.- Manzanas RC-2.09 y RC-2.10
 - Art.26.4.- Manzanas RC-2.07 y RC-2.08
 - Art.26.5.- Parcelas o Manzanas RU-2.01; RU-2.02; RU-2.03; RU-2.04; RU-2.05; RU-2.06; RU-2.07 y RU-2.08
- Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Productivo
- Art. 28.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Terciario Exclusivo

III.2.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA estado reformado

- Art. 23.- Clasificación.
- Art. 24.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- Art. 25.- Ordenanzas relativas a Espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.
- Art. 26.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables, con uso predominante Residencial
 - Art.26.1.- Manzanas RC-2.01; RC-2.02; RC-2.03; RC-2.04 y RC-2.05
 - Art.26.2.- Manzana RC -2.06
 - Art.26.3.- Manzanas RC-2.09 y RC-2.10
 - Art.26.4.- Manzanas RC-2.07 y RC-2.08
 - Art.26.5.- Parcelas o Manzanas RU-2.01; RU-2.02; RU-2.03; RU-2.04; RU-2.05; RU-2.06; RU-2.07 y RU-2.08
- Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Productivo
- Art. 28.- Ordenanzas relativas a Zonas de Uso Terciario Exclusivo