

III.6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 23.- De carácter general

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

En cuanto a compatibilidades de usos, en lo no especificado en estas Ordenanzas, serán de aplicación, los criterios indicados en la Ordenanza OR-3 para las Parcelas o manzanas RC-01; RC-03; RC-05; RC-07; RC-09; RC-10; RC-17; RC-19; RC-21; y RC-23 (pero se prohíbe el uso residencial en planta baja).

Para el resto de manzanas o parcelas residenciales colectivas, prevalecerán los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 (pero se prohíbe el uso residencial en planta baja), en cuanto a usos y sus compatibilidades. Únicamente en la parcela RC-15 la regulación de usos se regirá por la ordenanza OR-5.

Las manzanas o parcelas residenciales unifamiliares, se regirán en compatibilidades de usos en lo no indicado en las ordenanzas del Plan Parcial, por lo establecido en la Ordenanza OR-7 del Plan General vigente, salvo para el caso de que tras Estudio de Detalle, se adopte la tipología propia de la ordenanza OR-8 en cuyo caso será ésta la de referencia.

II.7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 24.- 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. 25.- 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. 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

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

- Los únicos usos compatibles con este sistema local son:
 - Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.
 - Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurran en subterráneo por esta zona.
 - El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.
 - Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
 - 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, buzones de recogida neumática de basuras; armarios reguladores de alumbrado público; armarios reguladores de telecomunicaciones; etc... En cualquier caso se valorará la integración de los mismos en la edificación con objeto de liberar la vía pública de obstáculos en el máximo grado posible.

b) Zona Verde Pública

- Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.35 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.
- Se permiten los aparcamientos subterráneos públicos, que ocupen una superficie máxima del 10% del total calificado.

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 (con un máximo de 50 plazas).

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como Zonas Verdes de Sistema General (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 mayor parte, pero previendo sendas pavimentadas para tránsito peatonal, (cuando formen parte de un itinerario peatonal).
 - Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.
 - Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Art. 26.- 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. 5.03.28 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 5% 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 m².c.

- Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.
- Condiciones de Edificación: Según Cuadro General de parcelas. Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores

perimetrales a la edificación.

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. 5.03.28 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 5% 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 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.
- . Condiciones de Edificación: Según cuadro general de Parcelas.

En las parcelas E.E.01 y E.E.02 se define una alineación máxima de edificación a una distancia de 15,00m respecto del lindero norte de las parcelas con S.G.Z.V.02.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

c) Zona de Equipamiento Social-Asistencial

- . Se corresponde con los usos pormenorizados Asistencial y Cultural Asociativo definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, y regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.28 de citado documento. Sin embargo se autorizan además los usos propios del equipamiento Sanitario y Religioso en las mismas condiciones que el Asistencial.

Como usos compatibles, se autoriza el de aparcamiento y 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: Según cuadro general de parcelas.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

d) Zona de Equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General (SGEC-01) y (SGEC-02)

- Corresponde al uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.24-11.
- Se regulará por los Art. 5.03.29 y 5.03.30 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial

Art.27.1.- Zonas Edificables de Uso Predominante Residencial Colectivo.

27.1.1.- Manzanas RC-01; RC-02; RC-03; RC-04; RC-05; RC-06; RC-07; RC-08; RC-09; RC-10; RC-14; RC-15; RC-16; RC-17; RC-18; RC-19; RC-20; RC-21; RC-22; RC-23

- Generalidades:

- . Son manzanas distribuidas por las áreas Este y Oeste de la zona con calificación global residencial del Sector nº 5, con edificación generalmente adosada a alineación hacia viario o espacio libre de uso público.
- . Salvo en el caso de las Manzanas RC-09; RC-10 y RC-20; su tipología corresponde a bloques en U ó en L apoyadas en alineación de parcela, que envuelven un espacio libre privado y en que los cuerpos edificados responden a tipología de bloques lineales con fondo edificable limitado.
- . Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes y el aprovechamiento de aguas de pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.
- . Con el fin de resolver adecuadamente coherencia en rasantes de distintas plantas; y organización del sótano y zona libre común de manzana, en el caso de subdivisión parcelaria, se exigirá previamente a la solicitud de la primera licencia de obras de edificación, la presentación de un anteproyecto común de cada manzana o parcela definida en el Plan Parcial.
- . En el caso de las manzanas RC-09; RC-10 y RC-20, se trata de un bloque lineal apoyado en alineación viaria.

- Usos:

- . Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en Planta Baja.
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en las Ordenanzas OR-3 (Artículo 6.03.08 del Plan General vigente), u OR-4 (Artículo 6.04.07 del Plan General) dependiendo de la manzana que se trate, según especificación del Artículo 23 del Plan Parcial.
- . En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos), no

computan como aprovechamiento lucrativo.

- Planta de Sótano:

- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias o infraestructuras generales.
- . En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, por manzana o parcela definida en este Plan Parcial, (salvo en el caso de las manzanas RC-03 y RC-05 según se indica en el Artículo 22 del Plan Parcial).
- . Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el "*Cuadro General de Parcelas Residenciales*". En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. En todos los supuestos, la ocupación en subsuelo, ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja:

- . La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público o espacio público contiguo, tal y como se indica en el plano de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*".
- . Su altura libre mínima será de 3,50 m. y la máxima de 5,00 m.

Cuando la diferencia de rasantes de la urbanización del espacio público que delimita la parcela supere 1,50 m. la altura libre de la planta baja (con el fin de mantener en cada bloque idéntica rasante de forjados de plantas superiores), podrá incrementarse en el exceso sobre 1,50 m. de las rasantes extremas.

- . El fondo máximo o alineación trasera de esta planta (establecido en 15,00 m.) deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana, ó bloque.
- . 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; con la superficie máxima indicada para cada manzana en el "*Cuadro General de Parcelas Residenciales*", y que 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 salvo para las manzanas RC-03 y RC-05); Porche libre privado de forma optativa y generalmente orientados hacia la zona interior libre de cada parcela; pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias

(Centros de Transformación Eléctricos; etc...) y Zona libre privada, que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

- . La Zona Libre Privada se situará en la parte trasera de la parcela, hacia espacio libre público o zona verde pública. Se tratará como área de estancia, para juego de niños, etc.. Y usos similares.

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

Se recomiendan parterres ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de desarrollo adecuado según sea sobre subsuelo ocupado o no por sótano.

Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado, con cierre de altura máxima de 1,85 m. del que únicamente hasta altura de 0,70 m. podrá ser opaco.

Cuando por diferencias de nivel de la parcela respecto del espacio público exterior, sobresalga el sótano de la rasante de aquél, el cerramiento opaco podrá alcanzar una altura máxima de 1,50 m. (respecto de la rasante del espacio público) y un total de 2,50 m. con verja transparente, elementos vegetales, etc...

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

- Plantas Superiores:

- . En general, que las rasantes de las distintas plantas y de cornisa, en cada bloque edificado independiente, serán coincidentes.
- . La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público (o zona verde pública) tal y como se indica en el Plano de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*".
- . El fondo máximo edificable se establece en 15,00 m.
- . Se prohíben como norma general los patios abiertos a fachada principal hacia viario o zona verde pública (en la alineación exterior), permitiéndose en las condiciones de la normativa del Plan General hacia fachada trasera o interior a parcela.
- . En el caso de que por parcelaciones en bloques lineales, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, esta diferencia no podrá ser mayor de 1,00 m. (durante los 3,00 m. desde el lindero común),

debiendo tratarse como fachada la parte vista de medianera, por lo que se exigirá en todo caso, que las medianeras se traten como fachadas a partir de los 11 m. desde la alineación exterior de la parcela.

- . Respecto de las alineaciones (exterior obligatoria y trasera optativa con un máximo de 15,00 m. en bloques lineales), se podrán sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m. en una superficie máxima equivalente a 1,50 m. por el 50% de la longitud de toda la fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas.
 - . La altura máxima interior de plantas superiores serán de 2,75 m. y la mínima de 2,60 m. Sobre la altura máxima resultante del número de plantas y sus alturas libres máximas, se podrá levantar un peto decorativo o de remate, de altura máxima de 1,00 m.
 - . La altura máxima de edificación será la resultante de las condiciones indicadas para plantas baja y superiores.
- 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 de edificación.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela o manzana y en cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el “*Cuadro General de Parcelas Residenciales*”.

27.1.2.- Manzanas RC-11 y RC-12

- Generalidades:

- . Son parcelas estrechas y alargadas, apoyadas en la alineación Sur del viario de Sistema General Este-Oeste, de trazado curvo, y colindantes por el Sur con zona verde ó con parcela de equipamiento deportivo.
- . Su tipología edificatoria responde a bloques verticales exentos; adosados a la alineación viaria y con separación entre ellos iguales en cada parcela.
- . Los volúmenes edificados tendrán idéntica rasante de cornisa.
- . Se trata de edificaciones con 4 viviendas por planta.
- . Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y

agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana, así como energías renovables, no contaminantes; y el aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de la zona ajardinada libre de parcela.

- Usos:

- . Predominante Uso Residencial Colectivo, con Terciario-Comercial en planta baja.
- Las compatibilidades de usos serán las indicadas en la OR-4 (Art. 6.04.07), que no contradigan lo indicado en el presente Plan Parcial.
- En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas generales (Centros de Transformación Eléctricos) no computan como aprovechamiento lucrativo.

- Planta de Sótano:

- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones comunitarias ó infraestructuras generales.
- . En principio, tendrán funcionamiento común por manzana ó parcela definida en este Plan Parcial. Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en el Art. 22 de estas Ordenanzas, la manzana RC-11 podrá subdividirse en dos parcelas independientes, y la RC-12 en un máximo de tres parcelas independientes.
- . Podrá ocuparse la superficie de la parcela que se indica en el “Cuadro General de Parcelas”. En su caso se podrá realizar una segunda planta de sótano. La ocupación en subsuelo ocupará la proyección vertical de plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja:

- . La edificación ocupará obligatoriamente, los cuadrados de 20x20 m. indicados en el plano de Condiciones de la Edificación, y en la situación que se indica.
- . La altura libre de planta baja estará comprendida entre 3,50 m. y 4,10 m., con el fin de que la altura de evacuación de la última planta habitable (novena), no supere los 28,00 m. hasta el espacio libre exterior (en relación con el Art. 7.2.2. de la NBE-CPI/96).
- . 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; Terciario-Comercial, hacia la fachada a viario público; usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario; accesos al aparcamiento en sótano; Porche libre privado; en su caso, pequeñas zonas

destinadas a alojar infraestructuras básicas necesarias (Centros de Transformación eléctricos); y zona libre privada que se refiere a la superficie de parcela no ocupada por edificación en esta planta.

- . La zona libre privada, se tratará como área de estancia, juego de niños y usos similares.

Deberá urbanizarse adecuadamente, en las condiciones indicadas en el Art. 26.1.1., para otras parcelas residenciales del Sector nº 5.

- Plantas Superiores:

- . Como consecuencia de las condiciones indicadas para la planta baja, cada cuerpo edificado podrá tener rasantes independientes por plantas, aunque siempre tendrán rasante coincidente de cornisa del edificio. Para ello, la altura de cornisa en el bloque de rasante superior será de 32,00 m. (en el situado en esquina de SGTC-01 y VL-6). El remate superior o peto de cada bloque hasta alcanzar esa rasante de cornisa, será el que absorberá las diferencias de rasantes de suelo, pudiendo en algún caso permitir aprovechamiento de trasteros sobre la planta novena.
- . La edificación se desarrollará dentro de la envolvente de 20x20 m. definida por la planta baja, que de esta forma se constituye en alineación máxima del edificio. Respecto a esta alineación exterior se podrá sacar vuelos, con un máximo de 1,50 m; y una superficie total equivalente a 1,50 por el 50% de la dimensión de sus fachadas, pudiendo distribuirse libremente entre sus distintas fachadas y plantas.
- . La altura libre de plantas superiores será de 2,60 m. como mínimo y 2,75 m. como máximo.
- . La cubierta será plana. Se admite la falsa plana (con muy poca pendiente y oculta perimetralmente por un peto de 1,00 de altura). La coronación de este peto definirá la cornisa de la edificación, cuya rasante será obligatoria para todos los cuerpos edificados en las parcelas RC-11 y RC-12.
- . Sobre esta cubierta, únicamente podrán sobresalir; las chimeneas; antenas de telecomunicaciones, y en su caso cuarto de maquinaria de ascensores, u otros cuartos de instalaciones; paneles solares, etc...

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo de cada parcela ó manzana, y en cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el "Cuadro General de Parcelas".

27.1.3.- Parcela RC-13

- Generalidades:

Se trata de una parcela en forma de sector de corona circular, ubicada junto al gran parque urbano central al Sector nº 5, en la confluencia de los dos arroyos.

Su edificación en “crescent”, quedará abierta hacia el Sur.

Su tipología edificatoria requiere un cierto grado de libertad, ante la posibilidad de muy diversas alternativas, como viviendas aterrazadas; ó duplex; etc...

- Usos:

Exclusivo uso residencial. Además de pequeñas instalaciones de infraestructuras (que no computarían aprovechamiento lucrativo), las compatibilidades de usos se regularán por la ordenanza OR-5 (Art. 6.05.07 del Plan General vigente), en todo lo que no contradiga las determinaciones del presente Plan Parcial.

- Planta de Sótano:

- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros, e instalaciones.
- . La ocupación máxima en esta planta será de 2.400 m²., estando concentrados mayoritariamente en la alineación norte, curva.
- . Se podrá realizar si fuera preciso una segunda planta de sótano.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja:

- . Ocupará la alineación curva exterior, norte, (este y Oeste) en su totalidad.
- . Además podrá alcanzar hasta alineación de parcela en los “testeros” o fachadas rectas de la parcela.

De esta manera, quedará mayoritariamente sobre la ocupación en sótano.

- . Su uso será el residencial, pudiendo además formar porches; ó pasos semicubiertos; pérgolas; etc...
- . Dada la limitación del uso residencial en esta planta, quedará siempre libre de edificación una superficie mínima del 40% de la parcela, necesariamente concentrada hacia la alineación Sur (ó parte cóncava). Esta zona libre, deberá ajardinarse, pudiendo en su caso delimitarse con elementos preferentemente de jardinería

(máximo muretes de hasta 1,00 m. de altura) para posible uso privativo por viviendas situadas en planta baja.

- . La rasante de suelo de esta planta baja, podrá elevarse respecto del espacio público en VL-04, un máximo de 0,50 m.
- . La altura libre de esta planta, dado su uso residencial, estará comprendida entre 2,60 y 3,00 m.
- Plantas Superiores:
 - . Respetará y se ajustará a la alineación curva exterior norte (ya definida por la planta baja).
 - . Respecto a esta alineación exterior, la edificación se “moverá” en una corona de 15 m. hacia el interior. Por tanto la alineación límite interior será un arco de radio 15 m. inferior al de fachada exterior.
 - . Con referencia a estas alineaciones límite, se permiten patios abiertos a fachada (en las condiciones del Plan General vigente Art. 5.01.30-4) y vuelos.
 - . Estos vuelos, serán de una dimensión máxima de 1,50 m. respecto de las alineaciones, y de 2,00 m. respecto de la alineación límite interior. La superficie máxima volada será de la dimensión del vuelo, por un 50% de la longitud total de las fachadas, pudiendo distribuirse libremente entre distintas plantas y fachadas.
 - . La altura libre de estas plantas estará comprendida entre 2,60 y 2,75 m.
- Planta de cubierta:
 - . Podrá ser plana ó inclinada, hasta una pendiente máxima de 35° (70%), admitiéndose buhardillas ó lucernarios salientes en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de la fachada.
- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo sobre rasante, es de 5.520 m².

El número máximo de viviendas es de 48 unidades.

27.2.- Parcelas con uso predominante Residencial Unifamiliar

- Generalidades:

Se refiere a las parcelas ó Manzanas RU-01; RU-02; RU-03 y RU-04, situadas en la parte central del Sector 5, ligadas al gran parque urbano en márgenes de los arroyos.

Por su situación, (en las vaguadas), éstas manzanas (y sus parcelas), pueden presentar topográficamente diversas circunstancias; desde pendientes del orden del 1,7%, hasta pendientes del 8,79%, descendentes hacia el parque.

Esta particularidad supone que si se realizan sótanos de aparcamiento comunes para varias parcelas, y simultáneamente se pretende que las edificaciones sobre rasante, en cada parcela se aproximen a la zona más elevada, (que es la más alejada del parque, a fin de dar hacia él las vistas preferentes), en algunos casos esta edificación sobre rasante, no coincida verticalmente con la ocupación en sótano, y por tanto la ocupación de parcela sea superior.

Las ordenanzas, pretenden posibilitar el mayor número de alternativas de organización interna de las agrupaciones.

De cualquier manera, será necesario redactar un anteproyecto de ordenación, ó un Estudio de Detalle, de cada manzana ó de cada parte de manzana según los criterios que para ello se indican en el Art. 20 y 22 de estas ordenanzas.

- Usos:

Residencial "*Ciudad Jardín Mixta*" OR-7 (mediante Estudios de Detalle se puede adaptar al tipo Residencial "*Unifamiliar en Hilera*" OR-8.

- . Las compatibilidades de Usos, con carácter general serán las indicadas en la ordenanza OR-7 (Art. 6.07.08 del Plan General) salvo si se realiza Estudio de Detalle adoptando la ordenanza OR-8 (según condiciones indicadas en el Art. 20 de estas Ordenanzas.
- . En su caso las superficies destinadas a infraestructuras básicas de servicios (Centros de Transformación; servicios comunes de basuras; etc...) no computarán como aprovechamiento.

- Planta de Sótano:

- . Se destinará a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros e instalaciones.
- . Si se destina a aparcamientos, deberá tener funcionamiento común, (accesos comunes) para un mínimo de 4 parcelas en OR-7 (y de 12 parcelas en OR-8, tras Estudio de Detalle), con el fin de controlar el número de accesos desde la red viaria pública.
- . La superficie máxima de ocupación en esta planta para cada manzana, es la indicada en el "Cuadro General de Parcelas", y en el Art. 20.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja y Superiores:

- . El retranqueo mínimo de las edificaciones será de 4,50 m. hacia viales y lindero posterior; y de 3 m. a linderos laterales.
- . Dado que pudieran quedar medianerías vistas, y salvo que en proyecto común se hagan varias unidades, todas las medianerías se tratarán como fachada, en cuanto a materiales y cuidado de remates y composición.
- . La altura máxima a la cornisa ó alero, desde el terreno natural será de 7,00 m. medida en el centro de cada edificio. Sin embargo, cuando la pendiente longitudinal de la parcela alcance el 6% en las fachadas de rasante inferior podrá incrementarse la altura máxima hasta 7,50 m. La altura máxima edificable será de tres plantas (B+1+e).
- . La ocupación máxima por edificación (incluido el sótano aunque no corresponda verticalmente con plantas superiores) será del 75%.
- . Los vuelos máximos en planta 1ª serán de 1,00 m. respecto de los retranqueos mínimos indicados anteriormente y con una longitud máxima del 40% de cada fachada. Cuando estos vuelos den sobre espacio público, no se permite vuelo a menos de 3,00 m. de la rasante de citado espacio público.

- Cubiertas:

- . Tendrán una pendiente máxima de 35° (70%) admitiéndose buhardillas en un desarrollo no superior al 40% de la longitud de fachada.
- . El cerramiento, obligatorio de las parcelas hacia todo espacio público, será idéntico en cada frente ó fachada de las manzanas definidas por el Plan Parcial. En general tendrá una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m. y un total de 1,85 m. admitiéndose superar estos límites en 0,50 m. a causa de rasantes en pendiente, y debiendo proceder a escalonamientos, si se supera esta tolerancia. En la parcela ó manzana RU-03 se permite (que para permitir una cierta nivelación de las parcelas) hacer un muro ó zócalo en la alineación Oeste hacia el parque público, de un máximo de 3,00 m. de altura, con un acabado exterior forrado de piedra natural, escollera revegetada, ó solución equivalente.

Los cerramientos entre distintas subparcelas, no son obligatorios, pudiendo alcanzar hasta 1,20 m. opaco y hasta 1,85 m. de altura total.

Los proyectos de edificación incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica interior de las mismas.

- 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”.

Art. 28.- Ordenanzas relativas a las parcelas de Uso Terciario-Comercial

- Generalidades:

- . Se refieren a las parcelas T-01 y T-02.
- . Se trata de parcelas singulares por su uso, lo que requiere una cierta libertad de diseño, que se trata de acotar en esta ordenanza.

- Usos:

- . Terciario, estableciendo un aprovechamiento mínimo obligatorio de uso pormenorizado Comercial de 2.000m²c.

- Planta de Sótano:

- . Se destinará preferentemente a aparcamientos, pudiendo además alojar trasteros, e instalaciones.
- . La ocupación en esta planta podrá alcanzar la totalidad de su superficie, y hasta 2 plantas en subsuelo, salvo que por exigencias de dotación mínima de aparcamientos requerida por el Plan General, sea preciso incrementar el número de plantas.
- . La rampa de acceso, puede situarse en la parte no ocupada por la edificación en planta baja.

Los sótanos serán estancos, prohibiéndose los drenajes exteriores perimetrales a la edificación.

- Planta Baja:

- . La zona no ocupada en esta planta por la edificación, podrá ocuparse por la rampa de acceso a sótano urbanizándose el resto, con ajardinamiento, ó zona libre adecuada para estancia y recreo.
- . La alineación de parcela, no definida por la propia edificación deberá delimitarse con cerramiento transparente de 1,85 m. de altura máxima y con zócalo opaco de altura máxima 0,70 m.

- Plantas Superiores:

- . Para T.02 la altura máxima de edificación se establece en B+3 alturas (18,50 m. a cornisa), estableciéndose en B+5 alturas (27,50 m. a cornisa)

para T.01.

- . Los vuelos autorizados respecto a éstas alineaciones serán de un máximo de 1,50 m. y con una superficie total equivalente al 50% de su longitud de fachada, pudiendo distribuirse libremente entre sus plantas.
- Cubierta:
 - . La cubierta será plana.
 - . Sobre ella, únicamente podrán situarse además de chimeneas, cuartos de instalaciones y con tratamiento exterior adecuado estéticamente. Solamente podrá alcanzarse la alineación de plantas inferiores en un máximo del 15% de la longitud de fachada exterior.
- Aprovechamiento:

Será el indicado en el *“Cuadro General de Parcelas”*.

Vitoria-Gasteiz, Diciembre de 2.005

LOS ARQUITECTOS REDACTORES,

Fdo.- Fernando Bajo Martínez de Murguía

Fdo.- Oscar Luquin Martínez