

ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR Nº 2 "ZABALGANA 1 "

III.1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Contenido

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector nº 14, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

- Calificación del Suelo
- Condiciones para los Proyectos de Urbanización
- Regulación de los Estudios de Detalle
- Condiciones para las Parcelaciones
- Ordenanzas de Edificación y Usos
- Ordenanzas Particulares para cada zona

III.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector nº 14, existen cuatro calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a las vías Norte-Sur (SGTC-1 y SGTC-2) de 50 m 40 m. de anchura, y a la vía Este-Oeste, en tercio Norte del Sector, (SGTC-2) de 40 m. de anchura.
- . Sistema General de Espacios Libres, que afecta a una gran superficie situada al Norte del Sector, junto al trazado del ferrocarril (SGEL-1.01), y que se extiende en una banda Norte-Sur hasta el límite del Sector.
- . Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) que afecta a un área situada al Noreste del ámbito, entre viarios de Sistema General.
- . Suelo Urbanizable Programado Residencial, que se refiere al resto del ámbito.

La calificación en usos pormenorizados del uso global residencial, comprende las siguientes categorías:

- . Zona Residencial Colectiva Libre
- . Zona Residencial Colectiva de Protección Pública
- . Zona de Equipamiento Educativo
- . Zona de Equipamiento Deportivo
- . Zona de Equipamiento Social-Asistencial
- . Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público
- . Espacios Libres - Áreas de Juego y Recreo Niños
- . Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- . Red viaria rodada y peatonal.
- . Servicios Urbanos.

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de "*Calificación Pormenorizada*", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de "*Alineaciones y Rasantes*", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más importantes.

III.3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

III.3.1. Generalidades

Art. 3.- Definición

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red neumática de recogida de basuras, etc...) y

de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Además, deberán contener en su caso los pasos elevados de la red viaria sobre el ferrocarril, para su necesaria conexión con sectores próximos.

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo (Art. 18.3); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General Revisado (Art. 2.04.01 a 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 14 y cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad

Para la ejecución material del Sector 14 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única Etapa. Sin embargo, podrá redactarse separadamente el Proyecto de los pasos elevados sobre el ferrocarril, que deberán relegarse en su ejecución a la decisión municipal sobre el posible soterramiento del trazado ferroviario.

El Proyecto o Proyectos, incluirán las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito del Sector, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligatorio cumplimiento, lo establecido en el Decreto 68/2000 de 11 de Abril, promulgado por el Gobierno Vasco, que desarrolla la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco).

Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y del Estudio de Inundabilidad

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en este caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el Art. 68 del Reglamento de Planeamiento.

Serán asimismo vinculantes las conclusiones del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Ali, que cruza el ámbito del Sector nº 14.

Art. 6.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los Art. 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Deberá asimismo incluir las conclusiones y recomendaciones derivadas del Estudio de Inundabilidad del entorno del río Ali, respetándose en todo caso los retranqueos mínimos desde el cauce de 15 m. para la edificación y de 5 m. para la urbanización.

Se justificarán en el diseño de los puentes y pasos sobre el cauce del río Ali, los parámetros de luz libre y capacidad mínima de caudal, de acuerdo con lo que citado Estudio de Inundabilidad determine.

III.3.2.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Art. 7.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización.

a) Red Viaria rodada:

. Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.

. Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial. La localización de las plazas reservadas para minusválidos, respetará los criterios del Apartado 3.II del Anejo II del Decreto 68/2000 del Gobierno Vasco.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

. Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques.

. El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m.), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

. Deberá adoptarse la Ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de Abril que la desarrolla.

. Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

. Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los Servicios Técnicos Municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

. Los pasos sobre el río, se proyectarán como puentes abiertos -respetando el cauce del mismo- y en su cálculo y dimensionamiento se tendrá en cuenta el caudal máximo previsible, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

b) Red de Paseos Peatonales o espacios Libres de Uso y Dominio Público:

. Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).

. El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80 x 1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m. tendrán doble hilera de arbolado.

. Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.

. Salvo los espacios ocupados por jardines, parterres y alcorques o juegos de niños, el resto irá pavimentado adecuadamente.

c) Zona Verde y Área de Juego de Niños:

. Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y de las áreas de juego de niños, que en muchos casos se funden con aquéllas.

. Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas de acuerdo con su uso específico.

. Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.

. Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de Julio del Gobierno Vasco, sobre "*Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo*".

El diseño que se indica en los planos del Plan Parcial es indicativo.

. Las Zonas Verdes ZV-1.02; ZV-1.03 y ZV-1.04, tendrán un tratamiento más urbanizado, entendiéndose por tal, con mayor representación de áreas pavimentadas y trazados geométricos.

. La Zona Verde correspondiente al gran parque urbano situado al Norte del Sector y que se prolonga en dirección Norte-Sur hasta el límite Sur del Sector, así como la Zona Verde de Sistema Local, entorno al río Ali, deberán tener un tratamiento más libre, con sendas según itinerarios peatonales previsible, y grandes áreas de césped, adaptado a la ondulación de la topografía natural (que puede acentuarse con alguna elevación para protección visual y acústica del ferrocarril y abundante arbolado irregularmente distribuido, que haga efecto de barrera acústica).

Además en borde longitudinal con el trazado ferroviario se deberá colocar una barandilla o verja de seguridad semioculta por vegetación (salvo que para entonces exista una decisión definitiva respecto al desvío de citada infraestructura)

Por fin, la Zona Verde longitudinal que acompaña al arroyo de Armentia-Ali, deberá urbanizarse tratando de recuperar la imagen natural del curso de agua, con suave pendiente hacia el mismo, y vegetación y arbolado propio de ribera. Las sendas peatonales, pueden seguir un trazado irregular, según los itinerarios previsible para la accesibilidad a todas las áreas del polígono, (con ensanchamientos o áreas de estancia), pequeños puentes con pendiente adaptada al uso por minusválidos, etc..., siempre dotada del correspondiente mobiliario urbano y alumbrado

público.

El drenaje de todas estas zonas verdes puede verterse al arroyo, directamente.

III.3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligatorio cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones -nunca sustanciales debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en fase única, salvo en lo referente a los pasos elevados sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el Convenio suscrito entre los Propietarios Particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructuras del Plan Parcial, así como las conclusiones del Estudio de Inundabilidad.

Se tendrán en cuenta las exigencias del *"Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Mediterránea)"*.

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el Art. 6 de estas Ordenanzas.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, de todas las áreas que vayan a ser pavimentadas, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afeción futura por raíces del arbolado.

Se procurará evitar el trazado de redes de infraestructuras de servicios por zonas verdes, que no vayan pavimentadas como garantía de su mejor conservación.

Art. 9.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria rodada y peatonal.

- Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

- Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa para tráfico tipo T-2 (Instrucciones 6.1.IC y 6.2.IC de 1.975).

- Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas arboladas.

- Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas Ley 20/1997 del Gobierno Vasco y Decreto 68/2000 de 11 de Abril, que la desarrolla.

- Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm. y mayor en bandas de previsible paso de vehículos) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

- El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, vehículos de bomberos, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.

- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en los paseos peatonales, se estará a lo indicado para las zonas verdes.

- Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Art. 10.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para los espacios Libres de Uso Público.

- Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y pasadizos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería.

Art. 11.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.

- Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.

- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales (red viaria, espacios libres de uso público y sendas significativas en itinerarios peatonales).

- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación.

Deberá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación, o solución equivalente.

- Se colocarán hidrantes para incendios (según la Norma NBE-CPI-96), a distancia aproximada orientativa de 200 m. medidos por las vías de uso público.

- Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados a la red de saneamiento de pluviales o con vertido al río Ali.

- Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al ámbito del Sector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Art. 12.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento y Evacuación de aguas Residuales.

- Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

- El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.

- Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m., salvo casos puntuales debidamente justificados.

- El saneamiento será separativo, pudiendo estudiarse la posibilidad de verter aguas pluviales y drenajes (previa decantación de materias sólidas), al río que discurre por la zona verde.

- Se cuidará especialmente la estanqueidad del saneamiento de fecales, en áreas próximas al río Ali, en evitación de su contaminación.

Art. 13.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica.

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

- En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.
- Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.
- La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.
- Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

Art. 14.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para el Alumbrado Público.

- Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m. y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado.
- Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado) de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en la zona verde. El coeficiente de homogeneidad será de 0,6.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche, como medida de ahorro de energía, así como soluciones que eviten o reduzcan la contaminación lumínica.

Los encuentros de vías rodadas podrán tener un aumento del 10% al 15% respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

- En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización. Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo "Vitoria", o el que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.
- Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.
- Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

Art. 15.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural.

- Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 de Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA).

Art. 16.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones.

- La red de distribución del servicio telefónico deberá adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general para la Ciudad.

Art. 17.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Áreas de Juego de Niños .

- Se tratará sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.
- Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno Vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.

- Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.

- Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (banco, papeleras, etc...) de manera adecuada.

Art. 18.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes y Jardinería.

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.

- Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal.

Arbustos o árboles de hoja perenne pueden ser adecuados para la "barrera" con el ferrocarril, dependiendo de la decisión municipal sobre su desvío.

- Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

- En el entorno del río Ali, deberá plantarse vegetación (arbustos y arbolado), propia de ribera, irregularmente distribuida con criterios de recuperación activa de sus márgenes.

- Se deberán respetar los criterios generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente del Plan Parcial, debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.

- Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc....

Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía, drenajes de las zonas verdes, y saneamiento de pluviales, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

- El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...), especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, de los espacios libres de uso público (paseos peatonales), y áreas de Juego de Niños.

- Se tendrá especial cuidado en adoptar las soluciones adecuadas para garantizar la seguridad de los peatones, frente a la trinchera del ferrocarril, siempre dependiendo de la decisión municipal sobre su posible desvío, aunque serán en todo caso necesarias en tanto mantenga su actual uso.

III.4. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 19.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 14, son instrumentos para completar o reajustar alineaciones interiores y rasantes, viniendo regulados por el Art. 91 de la Ley del Suelo; Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los Art. 2.02.08 y 2.02.09 del Plan General vigente.

Aunque no parecen necesarios en principio, dada la particular ordenación del Plan Parcial, en el que predomina el bloque semi-impuesto, bien es cierto que podrán redactarse Estudios de Detalle para la ordenación o concreción de volúmenes en las manzanas residenciales, especialmente en las situadas en el área central del Sector.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial, tanto en cuanto a alineaciones obligadas como en cuanto a alturas máximas, superficies construidas en distintos usos, número máximo de viviendas y criterios indicados en las Ordenanzas Particulares de cada manzana.

Los Estudios de Detalle justificarán el cumplimiento de la Norma CPI-96 en su Apéndice 2, referido a la *“Accesibilidad y entorno de los Edificios”*, para la protección contra incendios.

La regulación particular para los Estudios de Detalle de cada manzana del área interior, se establece de la siguiente manera:

REGULACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE EN MANZANAS INTERIORES

Ocupación máxima por edificación sobre rasante (%)	Alturas Máximas de Edificación	Alineación Mínima Obligatoria coincidente con Alineaciones de Parcela en Planta Baja (m.)				Otras condiciones de la Edificación
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE	
50%	B+V (Cuerpo Oeste) B+V+Ático (Cuerpo Sur)	--	70	12	60	La edificación se situará en alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
50%	B+V (Cuerpo Este) B+V+Ático (Cuerpo Sur)	--	70	60	--	La edificación se situará en alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
30%	B+V	12	12	60	--	La edificación se situará en alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
45%	B+V	12	12	60	--	La edificación se situará en alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
30%	B+V+Ático	60	Suroeste60	9,00	--	La edificación se situará en alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
32%	B+V+Ático	90	--	--	12,50	Se ajustará a alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
25%	B+V+Ático	--	25	12,50	30	Se ajustará a alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
30%	B+V+Ático	50	Suroeste50	25	--	La edificación se situará en alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.
35%	B+V+Ático	80	12	30	40	La edificación se situará en alineaciones perimetrales. La altura máxima será de 12,50 m.

NOTA:

- Los aprovechamientos en diferentes usos; el número máximo de viviendas y demás condiciones generales serán las indicadas en el "Cuadro General de Parcelas Residenciales" del Plan Parcial.

- Los portales serán preferentemente pasantes.

- Los Áticos se regularán de acuerdo con las Normas Generales del Plan General vigente.

III.5. CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

Art. 20.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos públicos de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial ("Alineaciones y Rasantes"), es vinculante.

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

Art. 21.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

. La parcela mínima se fija en 225 m² de superficie y con un frente mínimo de 15,00 m. a viario público.

. El sótano de aparcamientos de cada parcela definida en el Plan Parcial será común (para evitar la frecuencia de accesos), lo que se deberá tener en cuenta en el Proyecto de Compensación, a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, (salvo en el caso de la parcela RC-1.08, que podrá subdividirse en dos independientes).

. Será común la rasante de cada uno de los forjados en la totalidad de cada bloque de cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, con las salvedades indicadas para las parcelas RC-1.01; RC-1.02; RC-1.03; RC-1.04; RC-1.05; RC-1.06; RC-1.07; RC-1.09; RC-1.10; RC-1.12; RC-1.13; RC-1.16; RC-1.18; RC-1.23 y RC-1.24

. Será asimismo común el diseño del cerramiento hacia el espacio público, en la parte no delimitada por la edificación, en

cada parcela o manzana.

III.6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 22.- 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 OR-3 para las Parcelas RC-1.14; RC-1.15; RC-1.19 a RC-1.22; y RC-1.25 a RC-1.28, y los criterios indicados en la Ordenanza OR-4 Grado 1º para el resto de parcelas del Plan Parcial.

III.7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

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. 5.03.47 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 discurren 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.

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.

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 discurren 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. 5.03.28 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 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 m².c.

Usos Prohibidos: Todos los no indicados 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. 5.03.28 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 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 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 Asistencial y Cultural Asociativo definido en el Art. 5.03.24 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, incluyendo además los Sanitario, Asistencial, Cultural-Asociativo y religioso, regulado en sus condiciones de edificación por el Art. 5.03.28 de citado documento.

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:

Su edificabilidad máxima se establece en 14.160,92 m².c.

d) Zona de Servicios Urbanos:

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.32 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La Parcela U.1.01 se destina a Estación de Servicio (Gasolinera) estableciéndose para ella un aprovechamiento máximo de 200 m².c.

La Parcela U.1.02, se destina a albergar la Central de Recogida Neumática de Basuras, estableciéndose para ella una edificabilidad máxima de 1 m².c./1 m².s. y una altura máxima de edificación de 2 plantas y 7 m. hasta cornisa.

e) Zona de Equipamiento Comunitario Genérico de Sistema General (SGEC-1.01)

Se regulará en todas sus condiciones por el Art. 5.03.30 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.

Art.26.1.- Manzanas RC-1.01; RC-1.05; RC-1.08; RC-1.11 y RC-1.17

Generalidades:

Son manzanas situadas con fachada hacia la vía Norte-Sur, situada en lindero Oeste del Sector (SGTC-1.02).

Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales en alineación viaria.

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.

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 superficie de la parcela que se indica en el "*Cuadro General de Parcelas Residenciales*". Se podrá en su caso, realizar una segunda planta de sótano. Esta ocupación de parcela en las manzanas RC-1.05 y RC-1.08, corresponderá con la proyección vertical de plantas superiores.

Planta Baja:

- * La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud y a los 30 m. perpendiculares desde SGTC-1.02 de alineación hacia zona verde pública o hacia viario público.
- * Su altura libre mínima será de 4,00 m. y la máxima la resultante de sumarle a ésta la diferencia de cotas existente entre las rasantes extremas de la parcela
- * El fondo máximo o alineación trasera de esta planta deberá ser paralelo a la alineación principal, procurando sea relativamente homogéneo por manzana.
- * 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.

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

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 del 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:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en el bloque de las parcelas RC-1.01, RC-1.08 (cada bloque independiente), RC-1.11 y RC-1.1, permitiéndose en la parcela RC-1.05 un único escalonamiento de las plantas edificadas al objeto de una mejor adaptación a la topografía. Este escalonamiento podrá suponer un máximo de una planta.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, y a los 30 m. desde SGTC-1.02 de alineación perpendicular hacia Zona Verde Pública o viario público.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m.

Se prohíben los patios abiertos en fachada principal hacia zona verde pública o viario 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. desde el lindero común), 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 un máximo del 60% del perímetro del bloque, 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.)

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 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.- Manzanas RC-1.04; RC-1.07; RC-1.10 y RC-1.16

- Generalidades:

- . Son manzanas situadas con fachada hacia la antigua Ronda de Circunvalación, en lindero Este del Sector nº 14.
- . Su tipología edificatoria corresponde a pequeñas manzanas semiabiertas en sus plantas superiores, con dos cuerpos edificados en altura, uno en forma de U, según alineación Este, abierta hacia el interior de manzana, en B+4 alturas y otro lineal según alineación Oeste de la parcela en B+3 alturas, sobre una planta baja perimetral.
- . Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro se pueda adaptar a calefacción urbana.

- 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 único.

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 5,50 m.

Su alineación se ceñirá a las alineaciones exteriores de cada 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 alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc...), necesarios.

Zona libre que situada en la parte central de cada 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, 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 pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

Su rasante media no deberá diferir en $\pm 1,00$ m. respecto de la perimetral de portales y locales de usos 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 cada manzana.

Únicamente en las manzanas en que por rasantes de los espacios perimetrales exteriores, no fuera posible respetar las alturas libres límite establecidas, para las plantas bajas, se permitirá realizar un quiebro o cambio de rasante, en forjado de techo de planta baja, coincidente con la banda de separación de cuerpos en altura y con un máximo de 0,85 m.

Estas manzanas, tienen un cuerpo Este en U 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 las aberturas obligatorias desde 25 m. de la alineación Oeste hasta el fondo de edificación del cuerpo Oeste (alineación trasera), de manera que exista continuidad en las aberturas de las distintas manzanas o parcelas.

El fondo máximo edificable se establece en 12,50 m.

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 medianeras 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 los testeros interiores estrechos de los cuerpos en U (en que están prohibidos), se podrán sacar vuelos:

- máximo de 1,50 m. hacia el exterior.
- 1,00 m. en fachadas interiores, hacia espacio privado.
- prohibido sacar vuelo en testeros interiores de bloques en U.

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+4 alturas) y de 9,70 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 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.26.3.- Manzanas RC -1.02; RC -1.03; RC -1.06; RC -1.09; RC -1.12; RC -1.13; RC -1.18; RC -1.23 y RC -1.24

- Generalidades:

. Son manzanas situadas en la banda central Norte-Sur del Sector, mayoritariamente con accesos desde viarios locales internos.

. Su tipología edificatoria corresponde a bloques lineales, con gran parcela ajardinada privada, apoyados en alineaciones a viario público o hacia otro espacio público, y con una mayor libertad de tratamiento, respecto al resto de manzanas del Sector.

. Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro se pueda adaptar a calefacción urbana.

- Usos:

. Predominante el Uso Residencial, con alguna proporción (menor que en el resto de bloques del Sector), de Terciario-Comercial en planta baja.

. La compatibilidad 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 acceso único.

Se podrá ocupar la superficie que se indica para cada parcela en el "*Cuadro General de Parcelas Residenciales*" , pudiendo en su caso realizar dos plantas de sótano.

Esta ocupación corresponderá con la proyección vertical de las plantas superiores, aunque pueda rebasarla.

- 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 hacia la fachada a viario público (o a áreas de juego de niños, zona verde pública y espacios libres de uso 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 (común para toda la parcela o manzana).
- * Porche libre privado, de forma optativa, 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), pudiendo cubrirse con elementos ligeros preferentemente semitransparentes y de altura máxima de 3,20 m.

Se recomiendan en las Parcelas RC-1.02; RC-1.03 y RC-1.09, en las que el sótano puede ocupar la totalidad de la parcela, patios ajardinados, con arbustos, flores y arbolado de pequeño desarrollo, debiendo dotarse de bocas de riego para su adecuado mantenimiento.

En las otras parcelas en que gran parte de parcela no se ocupa en sótano, el resto de la misma, se tratará con césped y arbolado de mediano y hasta gran desarrollo (dependiendo de su distancia a las plantas superiores), con el debido drenaje, paseos peatonales, etc...

Su rasante media no deberá diferir en más de 1,00 m. respecto de la zona pública con la que sean colindantes, (cuando corresponda a zona edificada en sótano), y coincidente de rasante, cuando no esté edificado en sótano.

Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la alineación no delimitada por la 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...

Las alineaciones de la edificación en esta planta respecto al viario o espacio público están parcialmente obligadas, tal y como se indica en el Plano correspondiente de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*"

- Plantas Superiores:

Las rasantes de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque o cuerpo edificado, alcanzando un máximo de B+4 alturas (12,75 m.) desde cara inferior de forjado de planta baja hasta cornisa, admitiéndose alturas menores en cuerpos que no den directamente a SGTC-1.02, ni a VL-1.03.

Sin embargo, en los casos en los que por diferencia de rasantes de los espacios públicos perimetrales, no sea posible respetar las alturas límite de planta baja, se podrán realizar quiebros intermedios, de un máximo de 0,80 m. y nunca separados menos de 38 m.

Será obligatorio respetar y mantener las alineaciones indicadas como vinculantes para la planta baja y en plantas superiores.

Por lo demás, tanto las alineaciones serán libres, como los fondos edificables máximos, aconsejándose respetar el criterio de ordenación indicado en los planos de ordenación del Plan Parcial. En este sentido, todos los cuerpos edificados se apoyarán en linderos perimetrales de parcelas o manzanas.

En el caso de las parcelas o manzanas RC-1.13 y RC-1.18, la separación mínima de la edificación al lindero común será de 0,80 h. (siendo "h" la altura edificada).

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 SGTC-1.02 y VL-1.03, 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 (con el retranqueo mínimo indicado respecto al lindero común para las parcelas RC-1.13 y RC-1.18).

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:

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-1.14; RC-1.15; RC-1.19; RC-1.20; RC-1.21; RC-1.22; RC-1.25; RC-1.26; RC-1.27 y RC-1.28

- Generalidades:

. Son manzanas situadas en ambos lados del vial público Norte-Sur de 50 m. de anchura (SGTC-1.01) 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 los extremos a modo de torres de B+8 alturas, y todo ello ajustado a la alineación de parcela hacia SGTC-1.01 y espacios públicos (vialios secundarios, espacios libres y zonas verdes), perpendiculares a aquel viario.

. Se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada) de manera que en un futuro se pueda adaptar a calefacción urbana.

- 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.

Salvo las parcelas o manzanas RC-1.26 y RC-1.28, se podrá ocupar la totalidad de la parcela. Incluso se puede realizar una segunda planta de sótano.

- Planta Baja:

Su altura libre mínima será de 4,20 m. y la máxima de 6,20 m.

Se permiten marquesinas en las siguientes condiciones:

- cuando la planta baja tenga altura superior o igual a 5,50 m. sobre rasante de espacio público.

- su vuelo máximo será de 2,50 m. respecto alineación de parcela.

- su rasante inferior deberá ser coincidente en cada manzana o tramo de edificación, y su cara inferior se mantendrá a -1,00 m. respecto de la rasante inferior del techo de planta baja.

- su grueso en el frente no superará los 0,30 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-1.01 si no a los espacios públicos o vialios 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), pudiéndose 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 (cuando esté sobre forjado de sótano) y de mayor desarrollo en zonas no ocupadas en sótano, 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.

Deberá cerrarse perimetralmente (en toda la alineación no delimitada por la 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...

La alineación de la parte edificada en esta planta es obligatoria hacia SGTC-1.01 y parcialmente hacia los espacios públicos perpendiculares a esta vía. Su alineación trasera o fondo será una línea paralela a la alineación principal exterior y preferentemente homogénea en el bloque 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.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia SGTC-1.01 y hacia los espacios públicos perpendiculares a esta vía.

- Los cuerpos intermedios tendrán una altura edificable de B+4 plantas (12,50 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-1.01), permitiéndose hacia fachada trasera, que en cuanto a materiales se tratará como la 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 (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 proporción máxima del 35% de la longitud de fachada.

- En 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 (24,70 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 SGTC-1.01; hacia los chaflanes en curva (en RC-1.14, RC-1.15; RC-1.27 y RC-1.28) y hacia el espacio público (vial secundario, zona verde o espacio libre de uso público), perpendicular a aquella vía.

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:

a) hacia alineaciones exteriores:

* vuelo máximo 1,00 m.

* de tipo ligero y mejor totalmente acristalados (mínimo 80% de la superficie)

* longitud máxima 30% de la longitud de fachada.

b) Hacia alineaciones interiores de parcela

Vuelo máximo 1,00 m.

De tipo ligero y mejor totalmente acristalados (mínimo 70%)

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 4^a, como fachada a partir de los 11,00 m. de fondo desde alineación a viario SGTC-1.01. 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, ocultas 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.