

— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Espacios Libres.
— Superficie Total de la Manzana	739 m ² .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	----
— Ocupación máx. cualquier otro caso	----
— Edificabilidad Máxima sobre todo el área	0 m ² t/m ² s.
— Número máximo de plantas	----
— Superficie Máxima Edificable	0 m ² .
— Estimación de posible número de parcelas ...	----
— Numero Máximo de Viviendas	----
— Tipología previstas de edificación	----
— Titularidad final prevista de terrenos	Pública
— Dotación prevista de aparcamientos interiores	----

Artículo 6.14. Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la ÁREA ZV.-3.c.

— Zona de Ubicación	Sist. de Espacios Libres.
— Ordenanza de Edificación (NN.SS.) aplicable ...	Espacios Libres.
— Superficie Total de la Manzana	230 m ² .
— Ocupación máx. en P. Baja uso ≠ Residencial ..	----
— Ocupación máx. cualquier otro caso	----
— Edificabilidad Máxima sobre todo el área	0 m ² t/m ² s.
— Número máximo de plantas	----
— Superficie Máxima Edificable	0 m ² .
— Estimación de posible número de parcelas ...	----
— Número Máximo de Viviendas	----
— Tipología previstas de edificación	----
— Titularidad final prevista de terrenos	Pública
— Dotación prevista de aparcamientos interiores	----

RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector PP-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Plasencia.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 5 de diciembre de 2002, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Plasencia no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX). Hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 -LSOTEX-).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, las ordenanzas reguladoras afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir

del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

VºBº,
El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
LUIS ALBERTO DOBLADO COCO

ORDENANZAS REGULADORAS

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Las definiciones que se necesiten para la correcta interpretación de estas ordenanzas podrán encontrarse en cada uno de los apartados correspondientes a las Normas de Edificación.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DE SUS USOS PORMENORIZADOS

Los usos de cada una de las parcelas resultantes del Plan Parcial son los que se relacionan a continuación:

MANZANA	PARCELA	USO
1,2,3,4,5,6	Todas	Alojamiento tipo BH en condominio
8,9,10,11,12,15,17,18,19,20 y 22		Alojamiento tipo BH
7,23,24,25 y 26		Alojamiento tipo MC (manzana cerrada)
13,14 y 16		Alojamiento tipo MC (manzana compacta)
21	1	Comercial (CL)
21	2	Sanitario y asistencial
27		Comercial (CU.TI)
28	1	Espacios libres y zonas verdes
29 y 30		Espacios libres y zonas verdes
28	2	Parque deportivo
28	3	E.G.B.
28	4	Preescolar y guardería
28	5	Servicios de interés público y social
32 y 33		Servicios Generales (C.T.)

Todos los usos globales y pormenorizados relacionados en la tabla anterior se ajustarán en sus condiciones y reglamentación, a lo establecido en el capítulo III "ORDENANZA DE USOS" de la normativa urbanística del P.G.O.U. de Plasencia.

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso adaptar, o en su caso completar, las determinaciones establecidas por este plan parcial.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan parcial.

Mantendrán las determinaciones del plan parcial sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio, no ocasionando en ningún caso, perjuicio ni alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño establecidos en el artículo IV.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Contendrán, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, la documentación establecida en el artículo IV.11 de las Normas antes citadas y cumplirán con las condiciones relacionadas en el artículo IV.12 de dichas Normas.

2.3.- PLANES ESPECIALES

En la manzana nº 27 el Plan Parcial prevé edificación del tipo comercial o de alojamiento (siempre alternativas). Si se optase por el uso de alojamiento se redactará un Plan especial que establezca las tipologías, alineaciones, las alturas y que realice el cómputo definitivo de las cesiones otorgadas en este Plan parcial ajustándolas a las demandas de la Ley del Suelo, teniendo en cuenta que las establecidas en este Plan Parcial se incluirán en el cómputo total.

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El desarrollo de las determinaciones del plan parcial, en relación con las obras de urbanización, se llevará a efecto mediante la redacción de un proyecto de Urbanización general, que podrá verse completado con proyectos específicos para los espacios libres y zonas verdes de uso y dominio público.

El Proyecto de Urbanización podrá reajustar alineaciones y rasantes establecidas en el Plan Parcial sin modificar el contenido del parcelario ni su significación esencial.

Sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, cumplirán con lo establecido en los artículos IV.13 y IV.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.5.- PARCELACIONES

A efectos de parcelación se considerarán parcelas mínimas las que siguen:

Para el uso de alojamiento BH en condominio	1.000 m ²
Para el uso de alojamiento BH	75 m ²
Para el uso de alojamiento MC (manzana compacta)	400 m ²
Para el uso de alojamiento MC (manzana cerrada)	600 m ²
Para el resto de usos	Dado el carácter de los mismos, la que determine el Ayuntamiento

En las parcelas destinadas a dotaciones, siempre que sean de uso y dominio público podrán establecerse las segregaciones que el Ayuntamiento estime oportunas, si las parcelas resultantes siguen conservando ese carácter.

En las parcelas de uso BH podrán realizarse operaciones de división, segregación y agrupación siempre que dichas operaciones no den como resultado parcelas con superficie inferior a la mínima y el número de viviendas que sobre ellas se construyan no supere el establecido para las parcelas primitivas por este plan parcial.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

En lo relacionado con este punto, las Ordenanzas del presente Plan Parcial se remiten a lo especificado por las Ordenanzas Municipales de edificación de Plasencia, y a lo establecido por la Normativa del Plan General.

3.2.- CONDICIONES COMUNES

3.2.1.- CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS EDIFICACIONES

Las condiciones higiénicas mínimas que deberán cumplir las viviendas, serán aquéllas establecidas en el Decreto 195/1999 por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción en Extremadura.

Independientemente de ello se estará siempre a lo establecido en el artículo 111.30 “Condiciones del alojamiento”, de la sección primera del capítulo III de la normativa urbanística del P.G.O.U. de Plasencia.

Las condiciones higiénicas del resto de las edificaciones deberán ajustarse a las señaladas en la legislación vigente, reglamentaciones correspondientes y en la normativa del plan general.

3.2.2.- CONDICIONES ESTÉTICAS

A.- Las condiciones estéticas generales que se imponen desde este plan parcial se reducen simplemente a una llamada de atención al proyectista a fin de que se deje imbuir por la filosofía de la ordenación y los supuestos estéticos que lleva aparejados de manera que sus soluciones de proyecto sirvan para obtener un conjunto residencial homogéneo, coherente, ordenado y bello.

B.- Se cumplirán todas las condiciones establecidas por el P.G. en lo que se refiere a integración en el paisaje.

C.- Las construcciones que se realicen por encima de la altura obligada, tales como chimeneas y casetones de cajas de escaleras y ascensores, habrán de diseñarse conjuntamente con las fachadas, de modo que materiales, proporciones, y aspecto en suma, resulten armónicos con el resto del edificio.

D.- Las medianeras y paramentos al descubierto se tratarán de manera que su aspecto, materiales y calidad sean análogos a los de fachada.

E.- Los cerramientos de las parcelas que hayan de establecerse en las zonas no ocupadas por la edificación, cumplirán en su diseño las condiciones que se relacionan a continuación:

E.1.- La altura de cualquier elemento del mismo no superará los dos metros y veinte centímetros.

E.2.- Predominarán los huecos cerrados con rejas ornamentales sobre los macizos de fábrica.

E.3.- Se procurará la existencia de plantaciones ornamentales en el trasdós del cerramiento de manera que invadan éste y a medio plazo formalicen de manera genérica, la separación entre el espacio público y el privado.

E.4.- Se prohíben los elementos disuasorios peligrosos (cristales rotos, rejas electrificadas, salientes en punta hacia el espacio público... etc.)

E.5.- Ningún elemento del cerramiento podrá sobresalir de la alineación oficial, salvo las plantaciones y las ramas de los árboles a partir de los tres metros de altura.

3.2.3.- TRASVASES DE EDIFICABILIDAD

Podrán realizarse trasvases de edificabilidad de unas manzanas (o parcelas) a otras siempre que el proyecto de edificación recoja la totalidad de las manzanas (o parcelas) afectadas por ese trasvase y se cumplan las siguientes condiciones:

1. No se supere la edificabilidad resultante de sumar las establecidas por estas ordenanzas para esas manzanas o parcelas.

2. No se supere la densidad (número de viviendas) resultante de sumar las establecidas por estas ordenanzas para esas manzanas o parcelas.

3. Se cumplan las condiciones establecidas en las ordenanzas alternativas fijadas en esta normativa para cada caso.

3.2.4.- TRATAMIENTO, USO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES

En el diseño de los espacios libres y zonas verdes de la manzana nº 29 se tratará de conseguir un mirador de carácter eminentemente urbano. La arboleda será de porte alto y se intentará articularla con los accesos desde la manzana nº 30, si éstos existieran, y situarla como fondo de perspectiva de la calle peatonal. Se recomiendan las palmeras como arbolado de ese espacio.

Tiene especial importancia el diseño de los muros de contención de las plataformas que se crean. Convendría utilizar la piedra y el hormigón aunque no se impone. En el diseño de los espacios libres de la manzana nº 30 se tratará de conseguir una zona de parque con recorridos que acompañen las pendientes y zonas de estancia horizontales. Parece que funcionaría el establecimiento de plataformas en varios niveles.

3.3.- CONDICIONES PARTICULARES

3.3.1.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS 8, 9, 10, 11, 12, 15, 17, 18, 19 y 20.

Se hace constar expresamente que algunas de las parcelas situadas en estas manzanas quedan excluidas del cumplimiento de las ordenanzas establecidas en este apartado, y que para ellas se aportan unas ordenanzas específicas. Dichas parcelas se relacionan a continuación:

RELACIÓN DE PARCELAS DE ESTAS MANZANAS QUE QUEDAN EXCLUIDAS DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA

MANZANA	PARCELAS EXCLUIDAS
11	1-2
12	1-2

3.3.1.1.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IA0, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

17	Calles nº 6 y nº 7
18	Calles nº 6 y nº 7
19	Calles nº 6 y nº 7
20	Calle nº 7

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo 111.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.1.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores nos referiremos a continuación a cada una de las dos fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas, en general, en función de su disposición. Hablaremos por tanto de la fachada a la calle longitudinal y de la fachada a la calle transversal.

A.2.1.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA LONGITUDINAL

Dado que el término “longitudinal” puede conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las calles a las que nos vamos a referir en este apartado.

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
8	Calles nº 2 y nº 3
9	Calles nº 2 y nº 3
10	Calles nº 2 y nº 3
11	Calles nº 4 y 5
12	Calles nº 3 y 4
15	Calles nº 16 y 21

La planta baja de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma, hasta ocupar el 40% de la longitud del frente de la parcela. Ningún elemento de ese cuerpo de edificación (incluido los faldones de la cubierta si existiesen) sobrepasará la altura determinada por un plano horizontal trazado a 4 m de altura sobre la rasante más alta del frente de la parcela que da a esa calle.

En las edificaciones de las parcelas que a continuación se relacionan el porcentaje de ocupación por la planta baja de la longitud de ese frente de parcela podrá ser mayor del 40% y concretamente el que se especifica en el cuadro:

MANZANA	PARCELAS	% OCUPACIÓN DEL FRENTES DE LA PARCELA POR LA PLANTA BAJA
8	1 y 8	50%
10	8 y 15	50%
11	3,8	50%
11	14	70%
15	1 y 11	70%
17	1 y 7	50%
19	7 y 15	50%
20	7	50%

Como retranqueo mínimo obligado sobre la alineación oficial exterior del resto de la edificación, se establece el determinado por un plano vertical paralelo a la línea de fachada y situado a 3 m de la misma. Ningún elemento de la edificación podrá sobresalir de ese plano, salvo los aleros o marquesinas, que como mucho, podrán hacerlo a 1 m del mismo.

A.2.2.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA TRANSVERSAL

Para precisar con exactitud las parcelas y las fachadas a las que nos referimos en este apartado y no conducir a equívocos con el término “transversal” se relacionan las calles a las que dan estas fachadas en el cuadro siguiente:

MANZANA	PARCELAS	Nº DE CALLE EN LAS QUE NO ES OBLIGATORIO NINGÚN TIPO DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE LA ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR
8	1 y 8	Calle nº 8
8	7 y 13	Calle nº 9
9	1 y 9	Calle nº 9
9	8 y 16	Calle nº 10
10	1 y 9	Calle nº 10
10	8 y 15	Calle nº 11
11	8 y 14	Calle de Valcorchero (fuera del Sector)
12	2	Calle de Valcorchero (fuera del Sector)
15	11	Calle de Valcorchero (fuera del Sector)
17	1 y 7	Calle nº 8
17	6 y 13	Calle nº 9
18	1 y 9	Calle nº 9
18	8 y 16	Calle nº 10
19	1 y 8	Calle nº 10
19	7 y 15	Calle nº 12
20	1	Calle nº 18
20	6	Calle nº 9

En las parcelas relacionadas en el cuadro anterior, la planta baja de la edificación podrá adosarse en su totalidad y sin ningún tipo de retranqueo sobre las alineaciones oficiales exteriores de las calles, que se han relacionado en el cuadro.

Las plantas primera y segunda de la edificación podrán adosarse a la alineación a que nos referimos sin ningún tipo de retranqueo, en una longitud no mayor del 60% del frente de la parcela a esa calle a contar desde la esquina del fondo de la parcela. Es decir, la planta baja puede adosarse en su totalidad a la alineación y las plantas primera y segunda, solamente el 60%.

En ningún caso estas fachadas tendrán tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos del edificio.

B.- ALINEACIONES INTERIORES

La idea de la Ordenanza se basa en que las medianerías se establezcan también en el fondo de las parcelas y por tanto no se establecen.

C.- MEDIANERÍAS

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por el fondo y por los laterales de las parcelas, y por tanto se

recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se hiciese, podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

Se recomienda la construcción de muros medianeros en los fondos de las parcelas que garanticen la contención de los desniveles del terreno y sirvan de apoyo a las dos edificaciones.

Se recomienda igualmente la existencia de huecos de las viviendas situadas en los niveles más altos, sobre las situadas más abajo. Eso sí, conviene que se formalice documentalmente la existencia de esa servidumbre de luces antes de la construcción o la transmisión de las edificaciones.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa del PGOU.

D.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

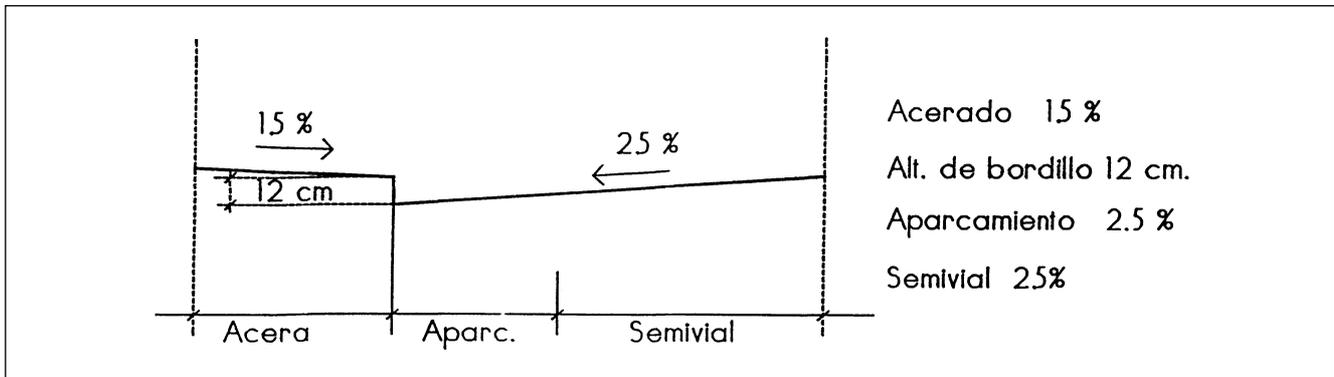
D.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales en los cruces de las calles se han grafiado en el plano correspondiente.

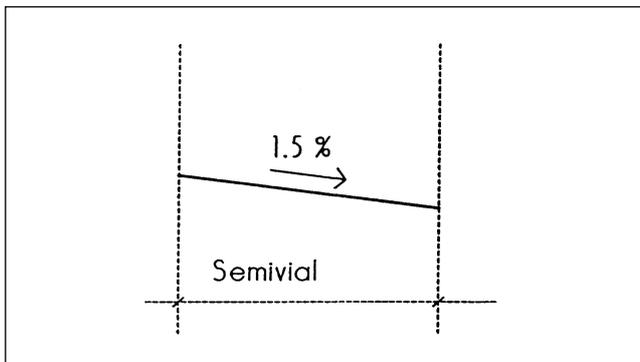
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:



En el caso de que se trate de viales peatonales, las pendientes a aplicar, serán las que siguen:



A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos como RASANTE OFICIAL SUPERIOR de una parcela (ROSP) la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior, y RASANTE OFICIAL INFERIOR de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero exterior.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso, el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

D.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Dado que nos encontramos con parcelas en las que la edificación se adosa con la colindante por el fondo, para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno de las parcelas, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de la parcela.

Las rasantes del terreno de la parcela libre de edificación se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardinerías, etc...

Por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP sólo podrán existir sótanos.

E.- ALTURA

La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas.

Para medir la altura se estará a lo establecido en el art. III.4.7 de la normativa del Plan General, teniéndose en cuenta que se medirá desde la rasante oficial superior de la parcela (ROSP) sin tener en cuenta las de las calles "transversales".

F.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela, no computándose en este caso (dadas las características de las parcelas), los aleros, marquesinas, vuelos, etc.

G.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las parcelas será de 150 m² construidos.

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante del terreno, en el interior de las parcelas.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo 11.10 de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² la superficie de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², ..., etc.

3.3.1.3.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Las ordenanzas establecidas en los apartados anteriores, intentan regular la edificación para que se adapte a la imagen que el Plan Parcial propone para las edificaciones. Consiste esa imagen en que de manera escalonada se van adaptando a la pendiente y además aportan espacio libre (aunque privado) a los espacios públicos configurados por las calles, y todo ello basado en una premisa sustancial propuesta por el Plan Parcial y asumida por los promotores, que consiste en adosar las viviendas por el fondo y posibilitar incluso las vistas del edificio más alto por encima de la cumbrera del más bajo, con la correspondiente servidumbre.

Se proponen estas ordenanzas como solución para el caso de edificación individualizada en cada una de las parcelas. Si se produjesen agrupaciones entre ellas o entre ellas y otras colindantes, no será obligatorio el cumplimiento de las determinaciones de la misma. La regulación de la edificación en este caso, podrá establecerse mediante un estudio de detalle que recoja las ideas básicas de la misma y no modifique las alineaciones oficiales exteriores,

no supere los indicadores relativos a altura, ocupación y edificabilidad y no aumente el número de viviendas establecido para el total de las parcelas agrupadas en el proyecto.

Sin el estudio de detalle previo también podrá acometerse la edificación sin tener en cuenta esa premisa, es decir con proyectos sobre manzanas enteras o partes de la misma que no se ajusten a estos planteamientos. En ese caso y en cualquier otro, el proyectista de la edificación podrá proponer otras soluciones diferentes a las de estas ordenanzas siempre que cumplan con la Normativa Urbanística del Plan General y las condiciones que siguen:

A.- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

Las establecidas para las manzanas en estas ordenanzas. En el caso de retranquearse sobre el lindero de fondo o las medianerías, deberán cumplirse las condiciones del Plan General relativas a los patios.

B.- EDIFICABILIDAD

La establecida para estas parcelas en estas Ordenanzas.

C.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela, no computándose en este caso (dadas las características de las parcelas), los aleros, marquesinas, vuelos, etc.

3.3.2.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA ALGUNAS DE LAS PARCELAS SITUADAS EN LAS MANZANAS SOMETIDAS A LA ORDENANZA 3.3.1 NO INCLUIDAS EN EL APARTADO ANTERIOR

Como singularidades dentro de las manzanas que estamos ordenando se relacionan a continuación las ordenanzas a que habrán de someterse estas parcelas ya que su ubicación hace que sea necesario cambiar alguno de los parámetros generales.

Para no dar lugar a confusiones, se relacionan nuevamente las parcelas afectadas por la ordenanza que sigue y se hace constar que no son de aplicación para ellas ninguna de las relacionadas en la ordenanza anterior:

RELACIÓN DE PARCELAS DE ESTAS MANZANAS QUE QUEDAN EXCLUIDAS DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA

MANZANA	PARCELAS EXCLUIDAS
11	1-2
12	1-2

3.3.2.1.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el plan general.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el plan general.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.2.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

Solamente se reclama atender al hecho de que estas parcelas se ubican en lugares estratégicos y significantes de la urbanización y ello hace necesario proseguir el ritmo de patios que proponen las edificaciones colindantes y resolver de manera digna las esquinas y los lugares comprometidos.

B.- ALINEACIONES INTERIORES

No se establecen.

C.- MEDIANERÍAS

Se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se hiciese podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa del PGOU.

D.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

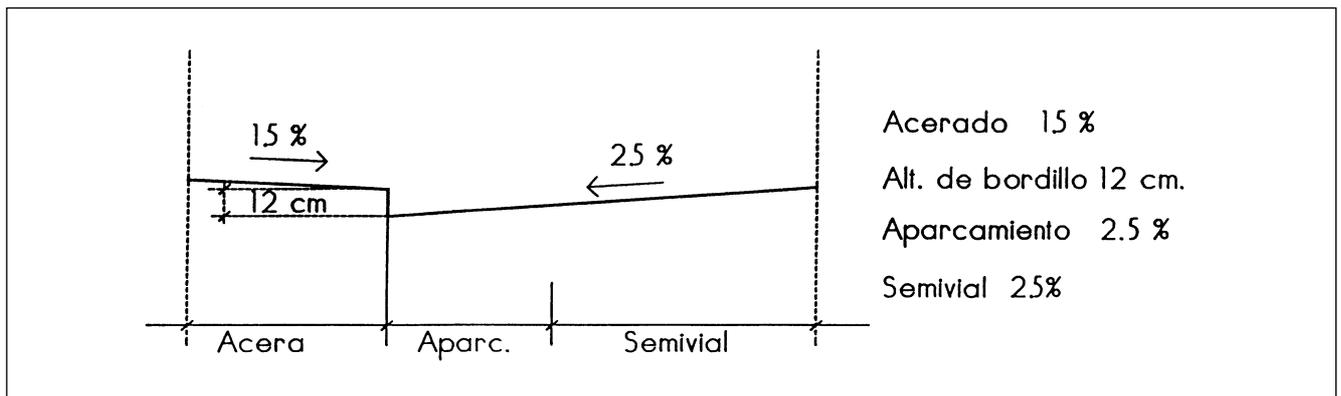
D.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales en los cruces de las calles se han grafiado en el plano correspondiente.

Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:



De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos, en cada una de las calles a las que tiene su frente la parcela, como RASANTE OFICIAL SUPERIOR de una parcela (ROSP) la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior, y RASANTE OFICIAL INFERIOR de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero exterior y todo ello como ya se ha dicho referido a cada una de las calles a las que tiene frente la parcela.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas ó de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

D.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Dado que nos encontramos con algunas parcelas con frente a dos o más calles con desniveles entre ellas, para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno de las parcelas, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de cada una de las calles a que tiene frente la parcela.

Las rasantes del terreno de la parcela libre de edificación que esté en contacto con cada calle, se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la

ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardineras, etc...

Los saltos entre cada una de las rasantes del terreno, serán resueltas por la edificación, mediante desniveles proyectados al efecto.

E.- ALTURA

La altura máxima será de tres plantas medidas desde la rasante de cada calle.

Para medir la altura en esas parcelas se estará a lo establecido en el art. III.4.7. de la normativa del Plan General, teniéndose en cuenta que se medirá desde la rasante oficial superior de la parcela (ROSP) en cada calle.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

F.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela, no computándose en este caso (dadas las características de las parcelas), los aleros, marquesinas, vuelos, etc.

G.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las parcelas será de 150 m² construidos.

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante del terreno, en el interior de las parcelas.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo 11.10 de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² la superficie de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², ..., etc.

3.3.2.3.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Las ordenanzas establecidas en los apartados anteriores, intentan regular la edificación para que se adapte a la imagen que el Plan Parcial propone para las edificaciones. Consiste esa imagen en que de manera escalonada se van adaptando a la pendiente y además aportan espacio libre (aunque privado) a los espacios públicos configurados por las calles, y todo ello basado en una premisa sustancial propuesta por el Plan Parcial y asumida por los promotores, que consiste en adosar las viviendas por el fondo y posibilitar incluso las vistas del edificio más alto por encima de la cumbrera del más bajo, con la correspondiente servidumbre.

Se proponen estas ordenanzas como solución para el caso de edificación individualizada en cada una de las parcelas. Si se produjesen agrupaciones entre ellas o entre ellas y otras colindantes, no será obligatorio el cumplimiento de las determinaciones de la misma. La regulación de la edificación en este caso, podrá establecerse mediante un estudio de detalle que recoja las ideas básicas de la misma y no modifique las alineaciones oficiales exteriores, no supere los indicadores relativos a altura, ocupación y edificabilidad y no aumente el número de viviendas establecido para el total de las parcelas agrupadas en el proyecto.

Sin el estudio de detalle previo también podrá acometerse la edificación sin tener en cuenta esa premisa, es decir con proyectos sobre manzanas enteras o partes de la misma que no se ajusten a estos planteamientos. En ese caso y en cualquier otro, el proyectista de la edificación podrá proponer otras soluciones diferentes a las de estas ordenanzas siempre que cumplan con la Normativa Urbanística del Plan General y las condiciones que siguen:

A.- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

Las establecidas para las manzanas en estas ordenanzas. En el caso de retranquearse sobre el lindero de fondo o las medianerías, deberán cumplirse las condiciones del Plan General relativas a los patios.

B.- EDIFICABILIDAD

La establecida para estas parcelas en estas Ordenanzas.

C.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela, no computándose en este caso (dadas las características de las parcelas), los aleros, marquesinas, vuelos, etc.

3.3.3.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA Nº 22

Se trata de una manzana formada por parcelas que disponen de una superficie levemente mayor que el resto y están ubicadas en zonas de borde del sector. Se caracterizan porque su topografía se nivela con las calles del sector a las que tienen frente y en el lindero opuesto se "elevan" sobre calles más exteriores. Se propone por tanto que los accesos se ubiquen en las calles citadas en primer lugar y por el fondo, de manera general, se retranqueen de los linderos y propongan patios, terrazas o en definitiva espacios libres de carácter privado que caractericen la imagen de la urbanización por esa zona.

De esa manera se evitan accesos indeseados desde viales de circulación "rápida" y se garantizan relaciones urbanas de interés y privacidad en las viviendas.

3.3.3.1.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1ª categoría, es decir, con un máximo de 20 personas o 400 m² de superficie construida computable.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el plan general.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el plan general.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo 111.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.3.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores nos referiremos a continuación a cada una de las fachadas que puede estar en contacto con las calles. Las denominaremos fachada a la calle interior (calles nº 17, 7 y 12), fachada a la calle exterior (Vial de Sistema General que delimita el Sector) y fachada a la calle transversal (calle nº 6).

A.2.1.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE INTERIOR

La planta baja de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma, hasta ocupar el

60% de la longitud del frente de la parcela. Ningún elemento de ese cuerpo de edificación (incluido los faldones de la cubierta si existiesen) sobrepasará la altura determinada por un plano horizontal trazado a 4 m de altura sobre la rasante más alta del frente de la parcela que da a esa calle.

Como retranqueo mínimo obligado sobre la alineación oficial exterior del resto de la edificación, se establece el determinado por un plano vertical paralelo a la línea de fachada y situado a 4 m de la misma. Ningún elemento de la edificación podrá sobresalir de ese plano, salvo los aleros o marquesinas, que como mucho, podrán hacerlo a 1 m del mismo.

A.2.2.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA A LA CALLE EXTERIOR

Como retranqueo mínimo obligado de la edificación sobre la alineación oficial exterior se establece el que determine un plano vertical paralelo a la alineación y situado hacia el interior de la parcela, a 4 m de distancia. Ningún elemento de la edificación podrá sobresalir de ese plano, salvo los aleros o marquesinas, que como mucho podrán hacerlo a 1 m del mismo.

A.2.3.- RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA TRANSVERSAL

La edificación podrá adosarse en su totalidad y sin ningún tipo de retranqueo sobre la alineación oficial exterior de la calle nº 6.

En ningún caso estas fachadas tendrán tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos del edificio.

B.- MEDIANERÍAS

Podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que el retranqueo de la fachada donde se ubican, sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

Las medianerías que queden al descubierto entre dos edificaciones deberán tener el tratamiento de fachada al exterior.

Los patios interiores, si existiesen, asegurarán con sus dimensiones el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa del PGOU.

C.- RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

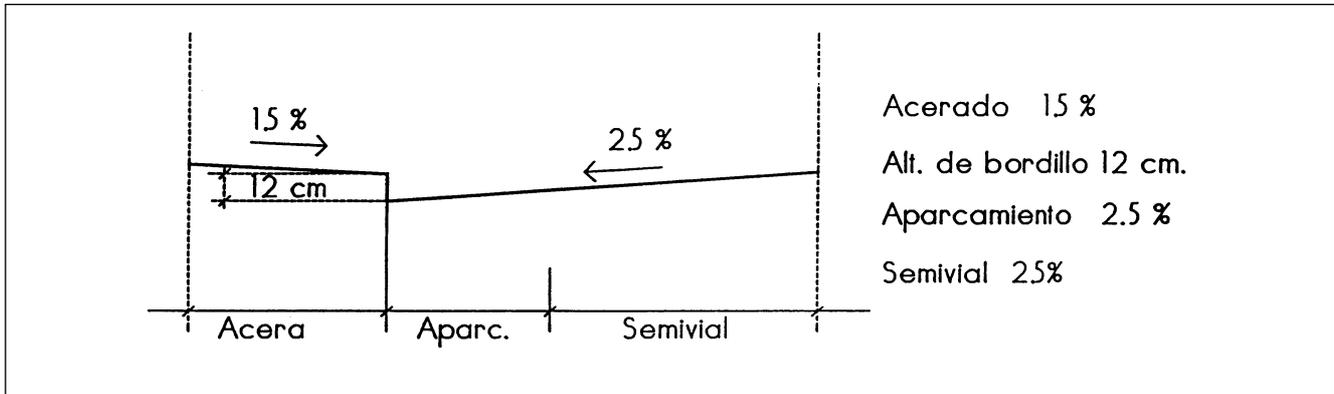
C.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales en los cruces de las calles se han grafiado en el plano correspondiente.

Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:



De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

A todos los efectos consideraremos a partir de estos momentos como RASANTE OFICIAL SUPERIOR de una parcela (ROSP) la del punto más alto del acerado que delimita su lindero con la calle “interior”, y RASANTE OFICIAL INFERIOR de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero con la calle “interior” (definida en esta ordenanza en el cuadro del apartado A.2.1).

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

C.2.- RASANTES DEL TERRENO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Dado que nos encontramos con parcelas en las que la edificación deberá “elevarse” sobre la fachada exterior, para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno de las parcelas, se establecen los siguientes criterios:

Se trazarán dos planos horizontales que pasen por las rasantes oficiales superior (ROSP) e inferior (ROIP) de la parcela.

Las rasantes del terreno de la parcela libre de edificación, tanto de los espacios libres que tienen su frente a la calle

“interior” como la de los que tienen su frente a la calle “exterior”, se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardineras, etc...

Por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP sólo podrán existir sótanos.

E.- ALTURA

La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas.

Para medir la altura se estará a lo establecido en el art. 111.4.7 de la normativa del Plan General, teniéndose en cuenta que se medirá desde la rasante oficial superior de la parcela (ROSP).

F.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela, no computándose en este caso (dadas las características de las parcelas), los aleros, marquesinas, vuelos, etc.

G.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas de cada una de las parcelas será de 192,09 m² construidos.

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas cuyo

volumen se levante por encima de la rasante del terreno, en el interior de las parcelas.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

En virtud de lo establecido en el apartado 4.1 del artículo II.10, de la normativa del P.G., no se computará la superficie de aquella parte de la planta baja que se dedique a garaje, siempre que la mitad de la superficie ocupada por el garaje se destine a ampliar la superficie construida de la vivienda en más de 100 m².

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² las superficies de garaje que se construya en la planta baja sólo computará a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m²... etc.

3.3.3.3.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Las ordenanzas establecidas en los apartados anteriores, intentan regular la edificación para que se adapte a la imagen que el Plan Parcial propone para las edificaciones. Consiste esa imagen en que de manera escalonada se van adaptando a la pendiente y además aportan espacio libre (aunque privado) a los espacios públicos configurados por las calles, y todo ello basado en una premisa sustancial propuesta por el Plan Parcial y asumida por los promotores, que consiste en adosar las viviendas por el fondo y posibilitar incluso las vistas del edificio más alto por encima de la cumbrera del más bajo, con la correspondiente servidumbre.

Se proponen estas ordenanzas como solución para el caso de edificación individualizada en cada una de las parcelas. Si se produjesen agrupaciones entre ellas o entre ellas y otras colindantes, no será obligatorio el cumplimiento de las determinaciones de la misma. La regulación de la edificación en este caso, podrá establecerse mediante un estudio de detalle que recoja las ideas básicas de la misma y no modifique las alineaciones oficiales exteriores, no supere los indicadores relativos a altura, ocupación y edificabilidad y no aumente el número de viviendas establecido para el total de las parcelas agrupadas en el proyecto.

Sin el estudio de detalle previo también podrá acometerse la edificación sin tener en cuenta esa premisa, es decir con proyectos sobre manzanas enteras o partes de la misma que no se ajusten a estos planteamientos. En ese caso y en cualquier otro, el proyectista de la edificación podrá proponer otras soluciones diferentes a las de estas ordenanzas siempre que cumplan con la Normativa Urbanística del Plan General y las condiciones que siguen:

A.- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

Las establecidas para las manzanas en estas ordenanzas. En el caso de retranquearse sobre el lindero de fondo o las medianerías, deberán cumplirse las condiciones del Plan General relativas a los patios.

B.- EDIFICABILIDAD

La establecida para estas parcelas en estas Ordenanzas.

C.- OCUPACIÓN

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, no superará el 60% de la superficie de la parcela, no computándose en este caso (dadas las características de las parcelas), los aleros, marquesinas, vuelos, etc.

3.3.4.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS Nº 2, 3, 5 Y 6

3.3.4.0.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Hay que hacer constar que el esquema en planta que se ha grafiado en los planos de ordenación para estas manzanas, se hace solamente a título orientativo y por tanto no vinculante, pero quiere indicar las intenciones que el Plan Parcial persigue a la hora de definir espacial y ambientalmente la calle nº 1. Se pretende una calle peatonal con límites físicos que permeabilicen la actividad del espacio público con los espacios libres privados que obligatoriamente han de formalizarse en los patios de las manzanas a que nos estamos refiriendo.

Es decir, conviene que zonas de esas fachadas carezcan de edificación y aunque "cerradas" por elementos de fábrica o cerrajería o cualquier otro que el proyectista considere oportuno al efecto, consigan esa permeabilidad. Conviene también que los accesos peatonales a las viviendas se produzcan desde el espacio peatonal marcado señalado como calle nº 1 y conviene también por último que las esquinas de las manzanas se formalicen con edificación.

Comentado este espíritu se proponen ordenanzas que lo materialicen aunque el proyectista puede también optar por otros caminos si piensa que puede mejorar el planteamiento.

3.3.4.1.- PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores que se han grafiado en el plano de "Alineaciones y Rasantes".

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a cada una de las manzanas, es la que se indica a continuación:

Nº DE MANZANA	SUP. TOTAL DE PARCELA EDIFICABLE
MANZANA Nº 2	2.200 m ²
MANZANA Nº 3	2.200 m ²
MANZANA Nº 5	2.200 m ²
MANZANA Nº 6	2.200 m ²

Hay que hacer constar sin embargo que el espacio destinado a calle peatonal (calle nº 1) no ha sido computado como espacios libres o zonas verdes y que por tanto “puede generar aprovechamiento”. Por ello y solamente a los efectos de ampliar las posibilidades del proyectista, a los efectos de determinar la ocupación de la edificación sobre la “parcela edificable” computaremos para cada manzana la mitad de ese espacio libre (calle nº 1) al que tiene frente, resultando para cada una de ellas 2.784 m² (2.200 + 1/2 1.168).

3.3.4.2.- TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de vivienda será el correspondiente a una agrupación de vivienda unifamiliar compacta (BH) en una manzana en la que se unen los patios interiores de parcela para constituirse en patio de manzana de propiedad mancomunada.

Aunque los accesos a las viviendas puedan situarse donde estime conveniente el proyectista, se recomienda que a éstos se acceda desde el patio de manzana.

Igualmente se recomienda que los garajes sean de acceso común (aunque puedan individualizarse en el interior) y que el patio sea destinado a usos de esparcimiento, deportivos y comunitarios.

3.3.4.3.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo, en primera o segunda categoría con un máximo de 200 personas o 4.000 m² de superficie construida computable.

Los patios de manzana que tendrán la consideración de espacio libre privado podrán utilizarse para usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios, pudiendo construirse las instalaciones necesarias para el ejercicio de esas actividades y los accesos peatonales a los garajes.

El uso del sótano o semisótano será el de garaje o complementarios del mismo, o del uso de alojamiento. Se podrán ubicar en ellos los accesos a las viviendas, los cuartos de instalaciones, trasteros, etc...

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el plan general.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el plan general.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo 111.30 respecto a las condiciones de alojamiento, sobre accesibilidad, relación con el exterior, aislamiento y seguridad.

3.3.4.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE, ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano nº 13 de este Plan Parcial. Coinciden con la línea que define la parcela edificable y separa el espacio público del espacio privado.

A.2.- FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable máximo para la edificación sobre rasante se establece en 12 m. Para la edificación bajo rasante, no se establece limitación ninguna.

A.3.- ALINEACIONES INTERIORES

No se establecen, aunque se recomiendan las dibujadas en los planos de ordenación para estas manzanas.

A.4.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

A.4.1.- ENTRANTES (RETRANQUEOS)

Se establece la obligatoriedad de no ocupar con la edificación un mínimo de 25 m de longitud de las fachadas delimitadas por las alineaciones oficiales exteriores correspondientes a la calle nº 1. Es decir, en esa zona de las fachadas, no existirá edificación, salvo la correspondiente a los elementos de cierre y delimitación del espacio privado, que en todo caso garantizarán la continuidad espacial y ambiental entre la calle y el patio.

No se permiten entrantes en ninguna de las fachadas del semisótano, salvo aquéllos necesarios para el acceso a la edificación o a los garajes (metas, etc...).

Tampoco se permiten entrantes en los primeros nueve metros (a contar desde cada una de las cuatro esquinas de la manzana) de las fachadas de las plantas baja y primera, salvo aquéllos necesarios para los accesos a las viviendas (si allí se dispusieran), que en ningún caso deberán tener más de 3 m de anchura.

Sobre las alineaciones oficiales exteriores que delimitan las fachadas a las calles nº 2 y nº 6 se establece un entrante (retranqueo) obligatorio de 3,5 m, a contar desde esa alineación, para las fachadas de la planta segunda. El espacio obtenido con ese entrante se considerará cubierta del edificio (aunque se resuelva con terraza transitable) y estará regulado por lo establecido en el apartado 7-e del capítulo 111.3 de la normativa urbanística del Plan General sobre construcciones permitidas por encima de la altura.

En el resto de la edificación la disposición de los entrantes será libre y quedará a criterio del proyectista.

A.4.2.- SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial exterior con

vuelos que superen los 0,80 m, tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

Las limitaciones a la disposición de los salientes son los establecidos en el apartado 14 del artículo 111.4 de la Normativa Urbanística del Plan General.

A.5.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS FACHADAS DE LOS PATIOS DE MANZANA

A.5.1.- ENTRANTES (RETRANQUEOS)

Su disposición será libre y quedará a criterio del proyectista.

A.5.2.- SALIENTES Y VUELOS

No se permitirá sobresalir de las fachadas de los patios de manzana con vuelos que superen los 0,80 m, tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

Las limitaciones a la disposición de los salientes son los establecidos en el apartado 14 del artículo 111.4 de la Normativa Urbanística del Plan General, salvo la que se relaciona a continuación:

Aunque el Plan General prohíbe los cuerpos volados cerrados en los patios de manzana el carácter de los patios de estas manzanas no es coincidente con el del plan que se hace acreedor de esa prohibición y por ello en este caso se permiten.

B.- RASANTES

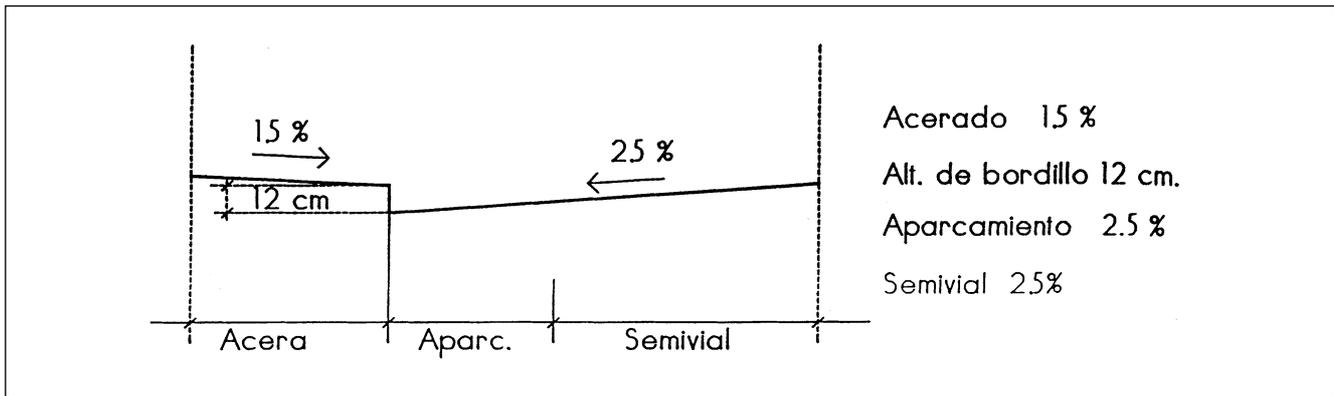
B.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales se han grafiado en el plano correspondiente.

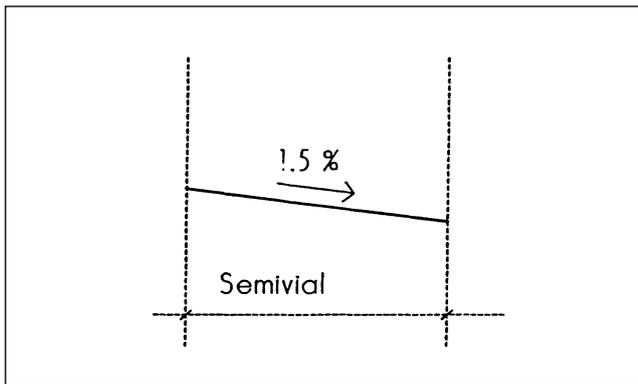
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:



En el caso de que se trate de viales peatonales, las pendientes a aplicar, serán las que siguen:



De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las manzanas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización en lo relativo a las nuevas rasantes.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas ó de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

B.2.- RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA

Será establecida libremente por el proyectista procurando enfatizar la relación entre este espacio privado y el de la calle, y

huyendo por tanto de grandes desniveles que puedan desvirtuar esa relación.

Limitarán sin embargo la situación de la rasante de los patios, las disposiciones relativas a la altura de los mismos establecidas en la Normativa del Plan General.

C.- ALTURA

C.1.- CRITERIOS GENERALES

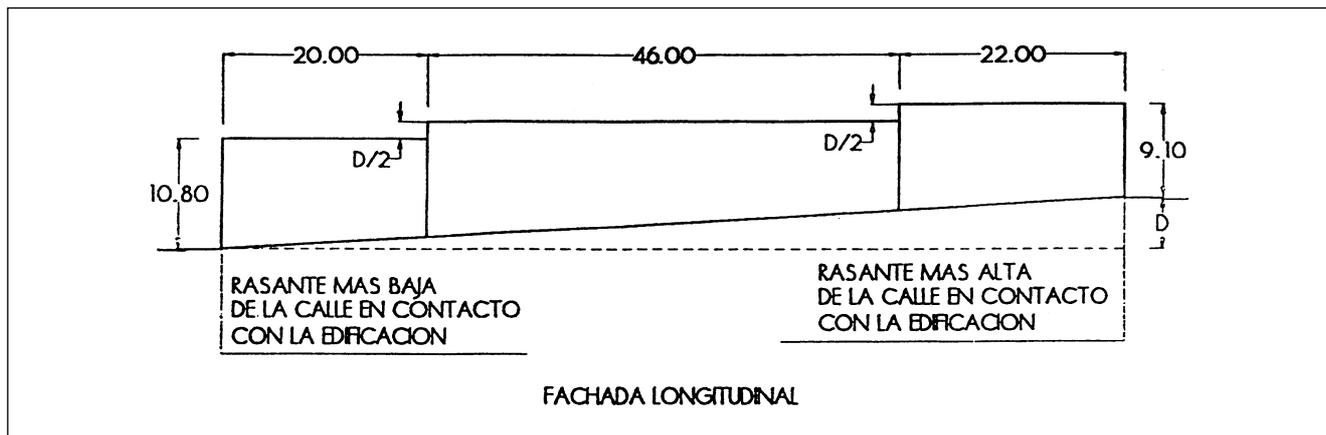
El criterio del Plan General para medir las alturas establece que dependiendo de la pendiente de la calle, se establecen tramos de 10 ó 20 m. de fachada y se mide la altura en el punto medio de estos tramos.

Bastaría decir que en este caso son tres plantas las permitidas y remitir al proyectista al criterio anteriormente expuesto para que adjudicando 3,50, 3 y 3 m respectivamente a cada planta, determinase la altura de la edificación. Pero dado que el Plan Parcial intenta conseguir una determinada imagen urbana, se ha hecho el ejercicio de componer las manzanas con los criterios del Plan y generalizar sus determinaciones al objeto de que la percepción de estas edificaciones sea precisamente la de una manzana y no la de viviendas agrupadas sin más. En función de ello se establecen las normas que siguen:

C.2.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de tres plantas dispuestas de la manera que se explica a continuación:

En el gráfico siguiente se esquematiza la fachada longitudinal de las manzanas de la calle nº 1.



Como puede observarse, y solamente a los efectos de determinación de la altura, queda dividida en tres zonas de 20, 46 y 22 m de anchura respectivamente.

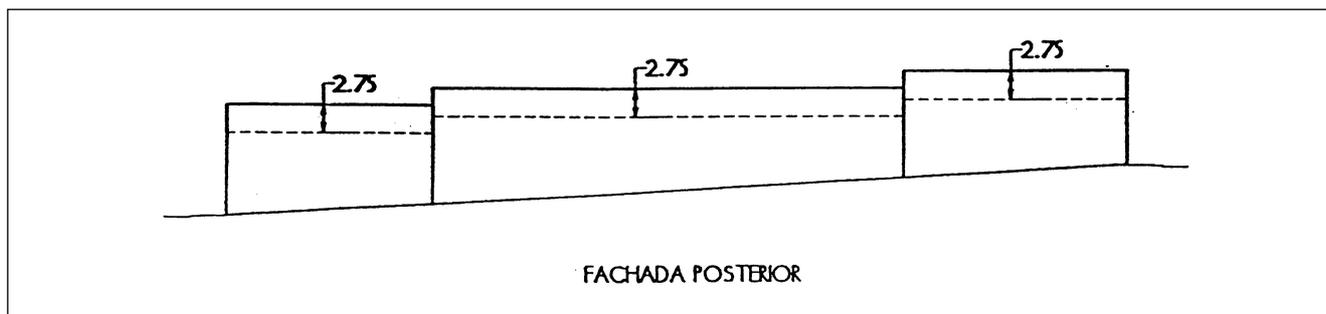
A la derecha y a la izquierda del gráfico se acotan las alturas de dos planos horizontales que definirán las alturas máximas de la edificación en las zonas derecha e izquierda, hasta un fondo de 21,50 m a contar desde las alineaciones oficiales de la calle nº 1. Dichas alturas són de 10,80 m y de 9,10 m respectivamente.

El plano horizontal que define la altura máxima de la edificación en la zona central y hasta el mismo fondo de 21,50 m que antes se ha citado se traza de manera que sean iguales las distancias de éste a los dos planos anteriores.

De esta manera obtendremos las máximas alturas posibles que puede alcanzar la edificación en cada punto de esta fachada y hasta un fondo de 21,50 m a contar desde las alineaciones oficiales exteriores de la calle nº 1.

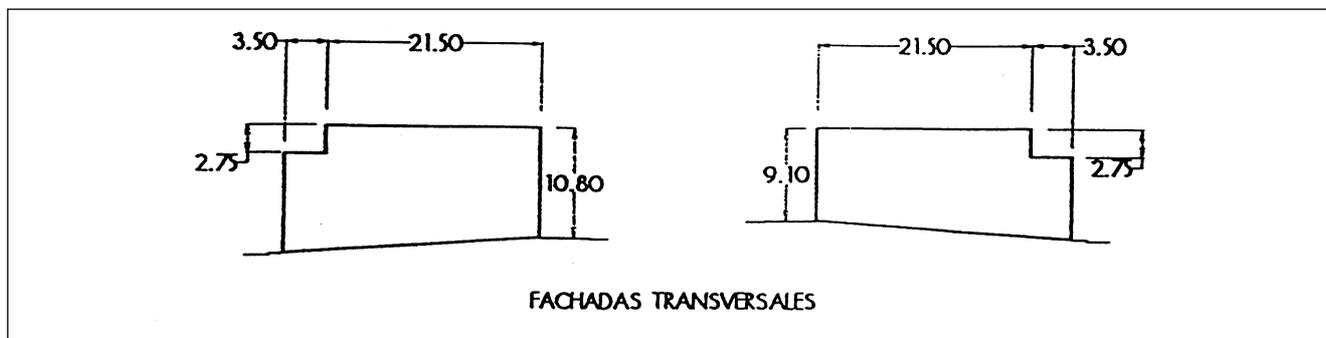
En las fachadas a las calles posteriores (calles nº 2 y nº 6) los planos que delimitarán las máximas alturas posibles que pueda alcanzar la edificación hasta un fondo de 3,50 m a contar desde las alineaciones oficiales exteriores establecidas en esas calles, se establecen trazando hacia abajo, a 2,75 m de distancia, planos paralelos a cada uno de los tres definidos con anterioridad.

Se adjunta un gráfico que intenta aclarar más este concepto:



En las fachadas laterales los planos que delimitan las máximas alturas posibles que pueda alcanzar la edificación, serán las

anteriores y darán como resultado lo que explica el gráfico siguiente.



A partir de esa altura, cualquier elemento será considerado edificación o construcción situada por encima de la altura y su regulación estará sometida a lo establecido en el apartado 7.e. del artículo 111.4 de la Normativa Urbanística del Plan General para las construcciones destinadas a cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones.

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada, los faldones no podrán tener una inclinación superior a los 22°, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de dos metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

No se permite la edificación bajo cubierta.

Teniendo en cuenta estas limitaciones el proyectista podrá disponer la edificación como desee.

D.- OCUPACIÓN

La ocupación máxima en planta de la edificación destinada al uso de alojamiento será del 75% de la superficie de la parcela edificable. (Según lo especificado en el apartado 3.3.4.1 de esta ordenanza corresponde al 60% de la superficie total dispuesta para estas manzanas).

No se computarán en ese 75% las instalaciones comunitarias que se establezcan en los patios de manzana.

Para el uso de garaje-aparcamiento no se establece ninguna limitación pudiendo ocuparse el 100% de la parcela edificable.

E.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir dentro de la parcela será la que sigue:

Nº DE MANZANA	
PARCELA Nº 2	3.150 m ²
PARCELA Nº 3	3.150 m ²
PARCELA Nº 5	3.150 m ²
PARCELA Nº 6	3.150 m ²

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas baja, primera y segunda. La edificación que se construya bajo estas plantas, no computará siempre que su uso sea el de garaje u otro complementario.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie

3.3.4.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECIFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Se cumplirán todas las condiciones establecidas por el P.G. en lo que se refiere a integración en el paisaje.

El proyectista deberá tener en cuenta las implicaciones especiales que al edificio se le adjudica y que aunque aquí se haya hablado reiteradamente de la calle nº 1, eso no significa que haya fachada "principal". En las otras calles son también protagonistas estas edificaciones y por ello habrá de olvidarse de términos como "fachada trasera".

Los conceptos a tener en cuenta en el proyecto arquitectónico son los que siguen:

- Permeabilidad de las fachadas a la calle nº 1.
- Significación de manzana de edificio, en contraposición a la imagen de "adosadas".
- Potenciación de las esquinas de los edificios.
- Importancia del tratamiento de las fachadas de los patios ya que no son patios interiores sino los verdaderos protagonistas de la vida de veinticinco familias.

Además de todo ello: Se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas exteriores del edificio.

Sería deseable que se evite la posibilidad del tendido de ropa en las fachadas exteriores sin protección visual.

3.3.4.6.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Podrá redactarse un proyecto de edificación sin someterse a las ordenanzas establecidas para estas manzanas en el articulado precedente, siempre que cumpla las disposiciones de Plan General, promueva las cualidades de relación con los espacios públicos que se contienen en este Plan Parcial, se someta a las alineaciones oficiales exteriores y a un Estudio de Detalle que deberá redactarse al efecto.

En este sentido he de decir que durante la redacción del proyecto de urbanización se debe investigar la posibilidad de rebajar la pendiente de la calle nº 1 para lograr dos, o tres (incluso una) plataformas horizontales en vez de una pendiente uniforme. Si esto fuese así (y desde este Plan Parcial se autoriza a ello) ello conllevaría ineludiblemente la creación de desniveles entre las aceras de las calles 9, 10 y 11 y la calle peatonal, desvirtuándose entonces el esquema de alturas de los edificios aquí acordado y haciendo inviable la propuesta de estas ordenanzas. En esta

circunstancia, siguiendo la sistemática apuntada en el párrafo anterior se propondría un estudio de detalle ordenando los volúmenes que podría aumentar la cota de 10,80 m establecida en el apartado C.2 a 13,30 m sin contravenir las ordenanzas.

3.3.5.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS N° 1 Y 4

3.3.5.0.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Hay que hacer constar que el esquema en planta que se ha grafiado en los planos de ordenación para estas manzanas, se hace solamente a título orientativo y por tanto no vinculante, pero quiere indicar las intenciones que el Plan Parcial persigue a la hora de definir espacial y ambientalmente la calle n° 1. Se pretende una calle peatonal con límites físicos que permeabilicen la actividad del espacio público con los espacios libres privados que obligatoriamente han de formalizarse en los patios de las manzanas a que nos estamos refiriendo.

Es decir, conviene que zonas de esas fachadas carezcan de edificación y aunque “cerradas” por elementos de fábrica o cerrajería o cualquier otro que el proyectista considere oportuno al efecto, consigan esa permeabilidad. Conviene también que los accesos peatonales a las viviendas se produzcan desde la calle n° 1 y conviene también por último que las esquinas de las manzanas se formalicen con edificación.

Comentado este espíritu se proponen ordenanzas que lo materialicen aunque el proyectista puede también optar por otros caminos si piensa que puede mejorar el planteamiento.

3.3.5.1.- PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores que se han grafiado en el plano de “Alineaciones y Rasantes”.

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a cada una de las manzanas, es la que se indica a continuación:

N° DE MANZANA	SUP. TOTAL PARCELA EDIFICABLE
MANZANA N° 1	2.200 m ²
MANZANA N° 4	2.200 m ²

Hay que hacer constar sin embargo que el espacio destinado a calle peatonal (calle n° 1) no ha sido computado como espacios libres o zonas verdes y que por tanto “puede generar aprovechamiento”. Por ello y solamente a los efectos de ampliar las posibilidades del proyectista, a los efectos de determinar la ocupación de la edificación sobre la “parcela edificable” computaremos para cada manzana

la mitad de ese espacio libre (calle n° 1) al que tiene frente, resultando para cada una de ellas 2.784 m² (2.200 + 1/2 1.168).

3.3.5.2.- TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de vivienda será el correspondiente a una agrupación de vivienda unifamiliar compacta (BH) en una manzana en la que se unen los patios interiores de parcela para constituirse en patio de manzana de propiedad mancomunada.

Aunque los accesos a las viviendas puedan situarse donde estime conveniente el proyectista, se recomienda que a éstos se acceda desde el patio de manzana.

Igualmente se recomienda que los garajes sean de acceso común (aunque puedan individualizarse en el interior) y que el patio sea destinado a usos de esparcimiento, deportivos y comunitarios.

3.3.5.3.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo, en primera o segunda categoría con un máximo de 200 personas o 4.000 m² de superficie construida computable.

Los patios de manzana que tendrán la consideración de espacio libre privado podrán utilizarse para usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios, pudiendo construirse las instalaciones necesarias para el ejercicio de esas actividades y los accesos peatonales a los garajes.

El uso del sótano o semisótano será el de garaje o complementarios del mismo, o del uso de alojamiento. Se podrán ubicar en ellos los accesos a las viviendas, los cuartos de instalaciones, trasteros, etc...

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las siguientes:

Con el uso industrial:

Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el plan general.

Con los usos terciarios:

Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el plan general.

En plantas bajas, se admiten las categorías TOA, TOC y TI.

Se admite el uso educativo preescolar siempre que no se dedique al mismo, más del 30% de la superficie del edificio y el de

formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso comercial:

En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

Con el uso de oficinas:

Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

Con el uso religioso:

El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

Además se estará a lo establecido en la normativa del P.G. para este tema.

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones, establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo 111.30 respecto a las condiciones de alojamiento, sobre accesibilidad, relación con el exterior, aislamiento y seguridad.

3.3.5.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE, ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

A.1.- ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las graficadas en el plano nº 13 de este Plan Parcial. Coinciden con la línea que define la parcela edificable y la separación entre el espacio público y el espacio privado.

A.2.- FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable máximo para la edificación sobre rasante se establece en 12 m. Para la edificación bajo rasante, no se establece limitación ninguna.

A.3.- ALINEACIONES INTERIORES

No se establecen, aunque se recomiendan las dibujadas en los planos de ordenación para estas manzanas.

A.4.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

A.4.1.- ENTRANTES (RETRANQUEOS)

Se establece la obligatoriedad de no ocupar con la edificación un mínimo de 25 m de longitud de las fachadas delimitadas por las

alineaciones oficiales exteriores correspondientes a la calle nº 1. Es decir, en esa zona de las fachadas, no existirá edificación, salvo la correspondiente a los elementos de cierre y delimitación del espacio privado, que en todo caso garantizarán la continuidad espacial y ambiental entre la calle y el patio.

No se permiten entrantes en ninguna de las fachadas del semisótano, salvo aquéllos necesarios para el acceso a la edificación o a los garajes (metas, etc...).

Tampoco se permiten entrantes en los primeros nueve metros (a contar desde cada una de las cuatro esquinas de la manzana) de las fachadas de las plantas baja y primera, salvo aquéllos necesarios para los accesos a las viviendas (si allí se dispusieran), que en ningún caso deberán tener más de 3 m de anchura.

Sobre las alineaciones oficiales exteriores que delimitan las fachadas a las calles nº 2 y nº 6 se establece un entrante (retranqueo) obligatorio de 3,50 m, a contar desde esa alineación, para las fachadas de la planta segunda. El espacio obtenido con ese entrante se considerará cubierta del edificio (aunque se resuelva con terraza transitable) y estará regulado por lo establecido en el apartado 7-e del capítulo 111.3 de la normativa urbanística del Plan General sobre construcciones permitidas por encima de la altura.

En el resto de la edificación la disposición de los entrantes será libre y quedará a criterio del proyectista.

A.4.2.- SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial exterior con vuelos que superen los 0,80 m, tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

Las limitaciones a la disposición de los salientes son las establecidas en el apartado 14 del artículo III.4 de la Normativa Urbanística del Plan General.

A.5.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS FACHADAS DE LOS PATIOS DE MANZANA

A.5.1.- ENTRANTES (RETRANQUEOS)

Su disposición será libre y quedará a criterio del proyectista.

A.5.2.- SALIENTES Y VUELOS

No se permitirá sobresalir de las fachadas de los patios de manzana con vuelos que superen los 0,80 m, tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

Las limitaciones a la disposición de los salientes son los establecidos en el apartado 14 del artículo III.4 de la Normativa Urbanística

del Plan General, salvo la que se relaciona a continuación:

Aunque el Plan General prohíbe los cuerpos volados cerrados en los patios de manzana el carácter de los patios de estas manzanas no es coincidente con el del plan que se hace acreedor de esa prohibición y por ello en este caso se permiten.

B.- RASANTES

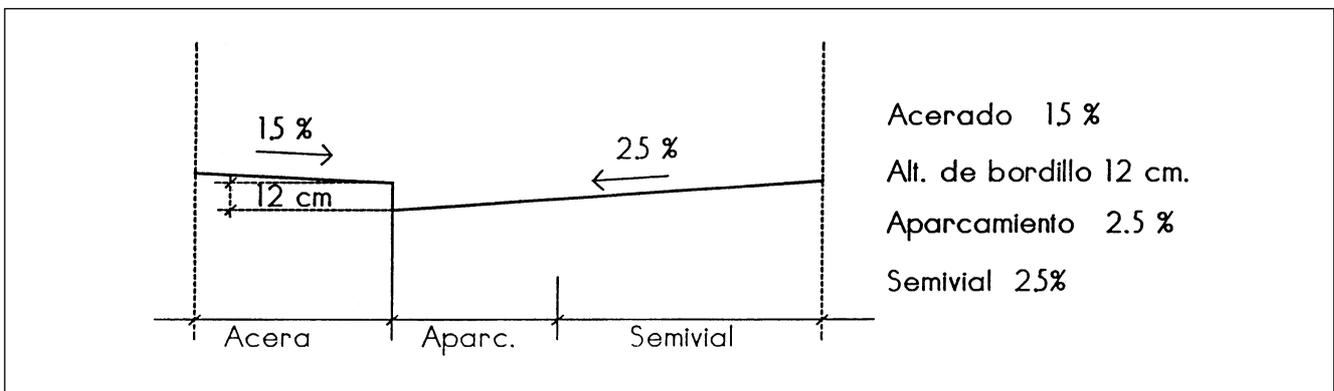
B.1.- RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales se han grafiado en el plano correspondiente.

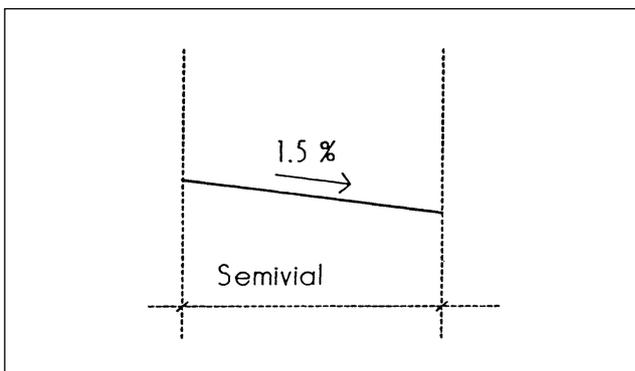
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:



En el caso de que se trate de viales peatonales, las pendientes a aplicar, serán las que siguen:



De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las manzanas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización en lo relativo a las nuevas rasantes.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

B.2.- RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA

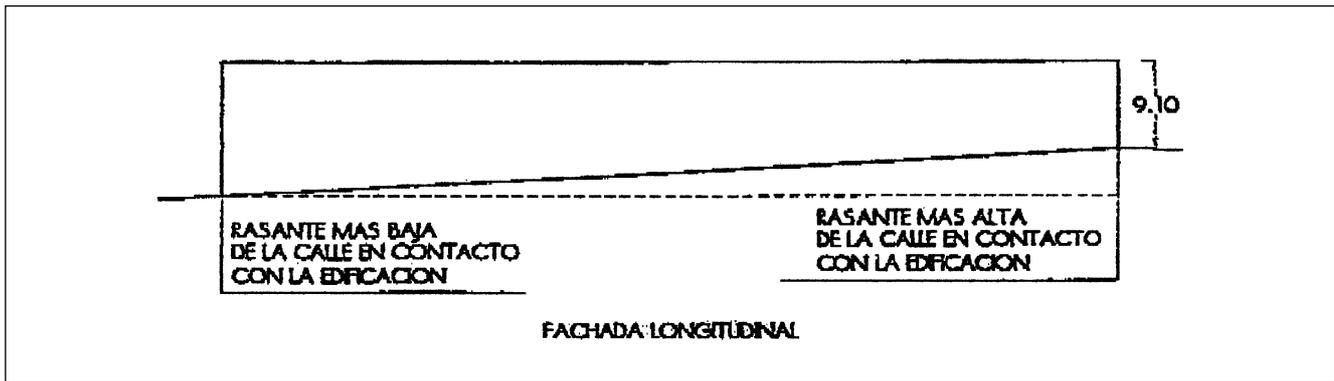
Será establecida libremente por el proyectista procurando enfatizar la relación entre este espacio privado y el de la calle, y huyendo por tanto de grandes desniveles que puedan desvirtuar esa relación.

Limitarán sin embargo la situación de la rasante de los patios las disposiciones relativas a la altura de los mismos establecidas en la Normativa del Plan General.

C.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de tres plantas dispuestas de la manera que se explica a continuación:

En el gráfico siguiente se esquematiza la fachada longitudinal de las manzanas a la calle nº 1.

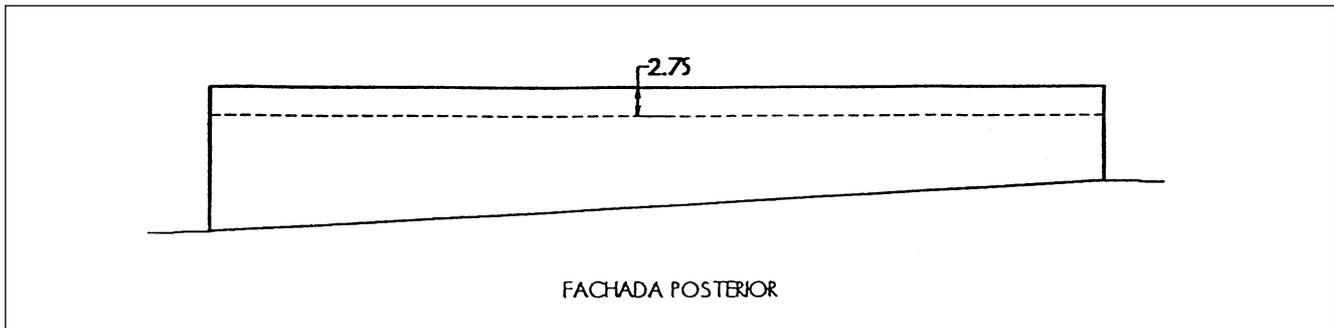


Para determinar la altura máxima de la edificación, trazaremos un plano horizontal a 9,10 m de distancia respecto de la rasante más alta de la calle en contacto con la edificación.

De esta manera obtendremos la máxima altura posible que puede alcanzar la edificación en cada punto de esta fachada y hasta un fondo de 21,50 m a contar desde las alineaciones oficiales exteriores de la calle nº 1.

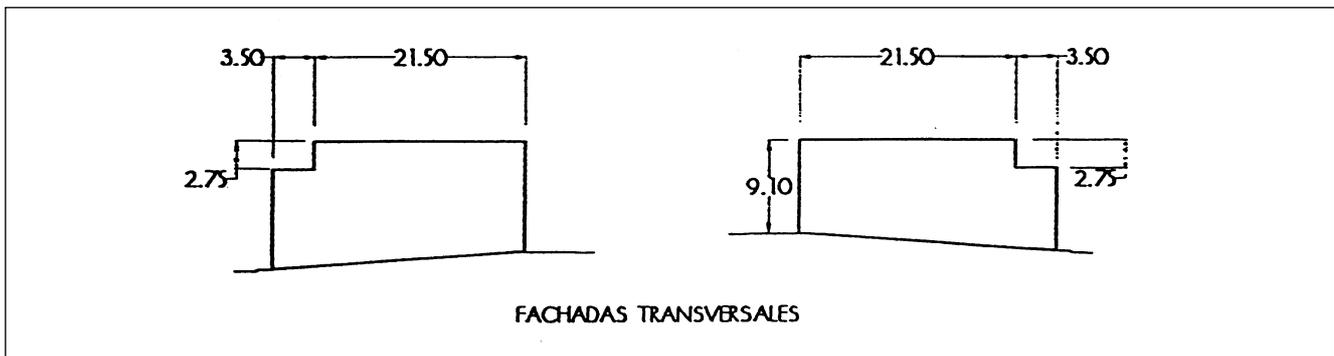
En las fachadas a las calles posteriores (calles nº 2 y nº 6) los planos que delimitarán la máxima altura posible que pueda alcanzar la edificación hasta un fondo de 3,50 m a contar desde las alineaciones oficiales exteriores establecidas en esas calles, se establecen trazando hacia abajo a 2,75 m de distancia, planos paralelos al plano definido con anterioridad.

Se adjunta un gráfico que intenta aclarar más este concepto:



En las fachadas laterales los planos que delimitan las máximas alturas posibles que pueda alcanzar la edificación, serán los

anteriores y darán como resultado lo que explica el gráfico siguiente.



A partir de esa altura, cualquier elemento será considerado edificación o construcción situada por encima de la altura y su regulación estará sometida a lo establecido en el apartado 7.e. del artículo III.4 de la Normativa Urbanística del Plan General para

las construcciones destinadas a cajas de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones.

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada, los faldones

no podrán tener una inclinación superior a los 22°, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de dos metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

No se permite la edificación bajo cubierta.

Teniendo en cuenta estas limitaciones el proyectista podrá disponer la edificación como desee.

D.- OCUPACIÓN

La ocupación máxima en planta de la edificación destinada al uso de alojamiento será del 75% de la superficie de la parcela edificable. (Según lo especificado en el apartado 3.3.4.1 de esta ordenanza corresponde al 60% de la superficie total dispuesta para estas manzanas).

No se computarán en ese 75% las instalaciones comunitarias que se establezcan en los patios de manzana.

Para el uso de garaje-aparcamiento no se establece ninguna limitación pudiendo ocuparse el 100% de la parcela edificable.

E.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir dentro de la parcela será la que sigue:

Nº DE MANZANA

PARCELA Nº 1	3.150,00 m ²
PARCELA Nº 4	3.150,00 m ²

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas baja, primera y segunda. La edificación que se construya bajo estas plantas, no computará siempre que su uso sea el de garaje u otro complementario.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

3.3.5.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Se cumplirán todas las condiciones establecidas por el P.G. en lo que se refiere a integración en el paisaje.

El proyectista deberá tener en cuenta las implicaciones especiales que al edificio se le adjudica y que aunque aquí se haya hablado reiteradamente de la calle nº 1, eso no significa que haya fachada “principal”. En las otras calles son también protagonistas estas edificaciones y por ello habrá de olvidarse de términos como “fachada trasera”.

Los conceptos a tener en cuenta en el proyecto arquitectónico son los que siguen:

- Permeabilidad de las fachadas a la calle nº 1.
- Significación de manzana de edificio, en contraposición a la imagen de “adosadas”.
- Potenciación de las esquinas de los edificios.
- Importancia del tratamiento de las fachadas de los patios ya que no son patios interiores sino los verdaderos protagonistas de la vida de veinticinco familias.
- Importancia de la volumetría e imagen de las fachadas a la calle nº 8 ya que serán el referente formal de la urbanización.

Además de todo ello:

Se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas exteriores del edificio.

Sería deseable que se evite la posibilidad del tendido de ropa en las fachadas exteriores sin protección visual.

3.3.5.6.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Podrá redactarse un proyecto de edificación sin someterse a las ordenanzas establecidas para estas manzanas en el articulado precedente, siempre que cumpla las disposiciones de Plan General, promueva las cualidades de relación con los espacios públicos que se contienen en este Plan Parcial, se someta a las alineaciones oficiales exteriores y a un Estudio de Detalle que deberá redactarse al efecto.

3.3.6.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS Nº 7, 23, 24, 25 y 26.

3.3.6.0.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Hay que hacer constar que el esquema en planta que se ha grafiado en los planos de ordenación para la manzana nº 7, se hace solamente a título orientativo y por tanto no vinculante, pero quiere indicar las intenciones que el Plan Parcial persigue a la hora de definir espacial y ambientalmente la calle nº 1. Esta manzana pretende coronar la perspectiva de la calle y servir de borde a la urbanización. Es decir, conviene que la “rotura” del patio de manzana se produzca (si el proyectista lo estima conveniente) en el lugar establecido en los planos de ordenación.

En la manzana nº 24 la parte no edificada de la fachada es conveniente disponerla hacia la fachada de la calle nº 19.

En las manzanas n° 25 y 26 de producirse alguna “rotura” del patio hacia el exterior, debería hacerse hacia el oeste y nunca en las fachadas de estos edificios a la calle n° 18.

Comentado este espíritu se proponen ordenanzas que materialicen la idea aunque el proyectista puede también optar por otros caminos si piensa que puede mejorar el planteamiento.

3.3.6.1.- PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores que se han grafiado en el plano de “Alineaciones y Rasantes”.

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a estas manzanas, son las que se indican a continuación:

Nº DE MANZANA	SUP. TOTAL DE PARCELA EDIFICABLE
MANZANA Nº 7	2.574,35 m ²
MANZANA Nº 23	1.628,77 m ² Se le asigna en la planta baja una servidumbre de paso para la calle n° 15
MANZANA Nº 24	1.270,93 m ²
MANZANA Nº 25	1.726,04 m ²
MANZANA Nº 26	2.543,39 m ²

3.3.6.2.- TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de vivienda será el correspondiente al de la manzana cerrada, es decir, aquella cuya alineación forma un recinto cerrado, edificada perimetralmente dentro de dicha alineación y en torno a un espacio libre situado en su interior. (Aunque la manzana n° 24 corresponde más al tipo de la manzana abierta la incluimos en este grupo por facilidad en la lectura de las ordenanzas ya que no tiene más trascendencia que la que impone la ortodoxia de este lenguaje).

3.3.6.3.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el colectivo en tercera categoría con un máximo de 200 ocupantes y 4.000 m² de superficie construida en las manzanas 23, 24 y 25 y en cuarta categoría (más de 200 ocupantes y más de 4.000 m² de superficie construida) en las manzanas 7 y 26.

Además, en la planta baja de las manzanas n° 23 y 25 se establece el uso de comercio local (artículo 111.39 de las Ordenanzas del Plan General).

En el sótano o semisótano, será el de garaje o complementario del mismo o del uso de alojamiento.

Se podrán ubicar en ellos cuartos de instalaciones, trasteros, etc.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las establecidas por el PGOU en la tabla de compatibilidades de usos del artículo 111.7 del Título III. y desarrolladas por los apartados 2, 3 y 4 del artículo 111.32 de la normativa del Plan General.

Los patios de manzana podrán utilizarse para usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios, pudiendo construirse las instalaciones necesarias para el ejercicio de esas actividades.

3.3.6.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

En la manzana n° 23 hay que hacer notar que las alineaciones oficiales exteriores son diferentes para la planta baja y para las plantas primera y segunda. Ello es debido a la existencia en la planta baja de la calle n° 15 que discurre bajo esas plantas del edificio. (Ver plano n° 13).

A.2.- FONDO EDIFICABLE Y ALINEACIONES INTERIORES

Para las manzanas n° 7, 23, 25 y 26 el fondo edificable y las alineaciones interiores resultantes se establecerán libremente por el proyectista con la limitación de que en todo caso pueda inscribirse en el interior del patio un círculo de 18 m de diámetro.

En la manzana n° 24, el fondo edificable máximo será de 13,5 m.

A.3.- RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

En la planta baja de la manzana n° 25 la fachada de la edificación se retranqueará 5 m de la alineación oficial exterior para formar soportales. Los elementos de la estructura podrán situarse en la alineación citada.

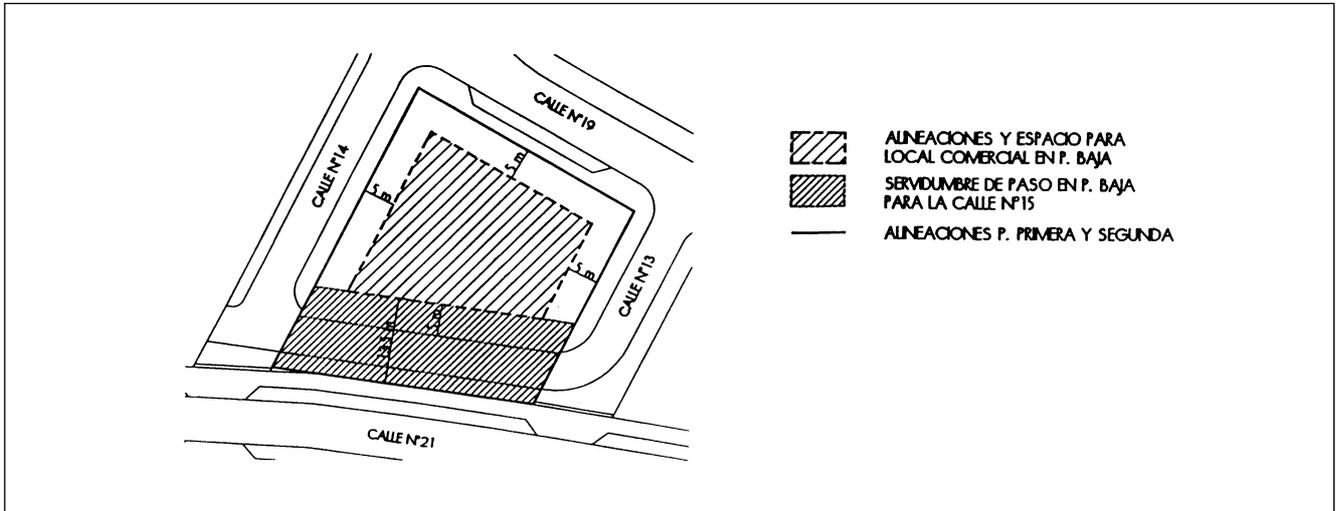
En la planta baja de la manzana n° 23 la fachada de la edificación se retranqueará 5 m de la alineación oficial exterior de las calles n° 13, 14, y 19 para formar soportales. Los elementos de la estructura podrán situarse en la alineación citada. En la fachada (de planta baja) de la calle n° 15, la alineación se ajustará a la señalada en el plano n° 13. Los elementos de la estructura

podrán situarse en la alineación oficial señalada en ese plano para las plantas 2ª y 3ª de esta manzana con un fondo máximo de 50 cm. (ver plano nº 12).

El resto de retranqueos (si existen) se dispondrán libremente por el proyectista con las limitaciones del Plan General. Se recomienda

que en los primeros 10 m contados hacia cada fachada a partir de las esquinas de las manzanas, no se produzcan retranqueos. Los vuelos, si existen, serán de 0,80 m.

Al objeto de clarificar las determinaciones sobre la manzana nº 23 se adjunta el gráfico que sigue:



A.4.- RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES INTERIORES

En las manzanas nº 7, 23, 25 y 26 siempre que no invadan el espacio definido por el círculo de 18 m de diámetro que obligatoriamente ha de poder inscribirse en los patios, pueden disponerse libremente por el proyectista.

En la manzana nº 24, al no existir el patio estos retranqueos y vuelos seguirán las determinaciones establecidas para los retranqueos y vuelos sobre las alineaciones exteriores.

B.- RASANTES

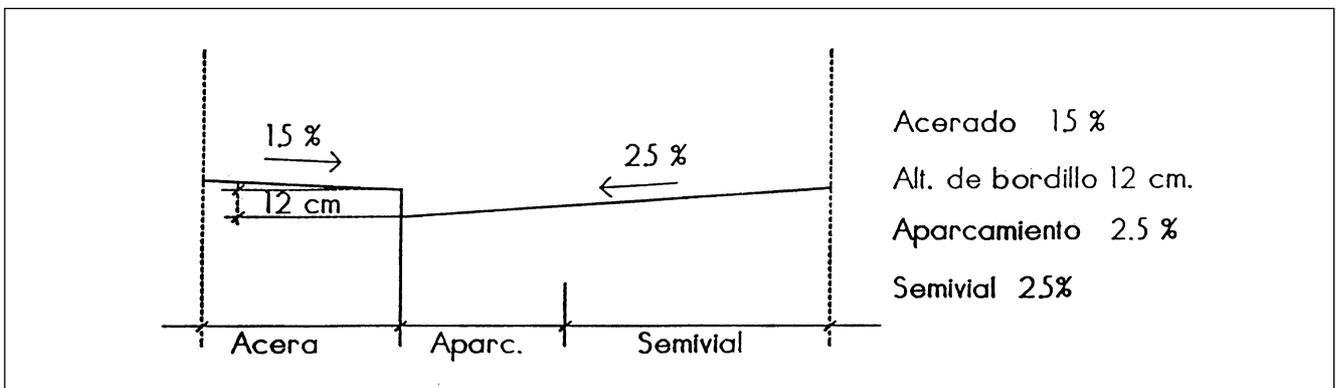
B.1.- RASANTES OFICIALES EXTERIORES

Las rasantes oficiales en los cruces de las calles se han grafiado en el plano correspondiente.

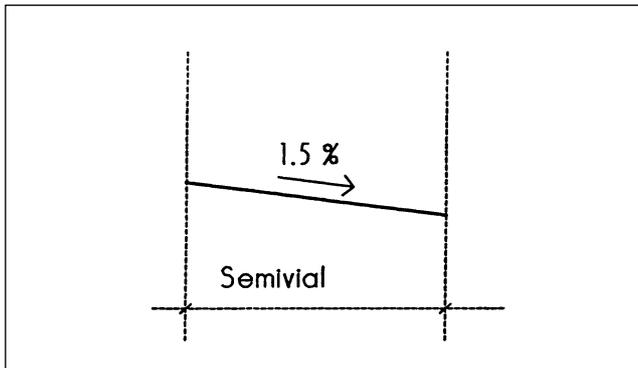
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:



En el caso de que se trate de viales peatonales, las pendientes a aplicar, serán las que siguen:



De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

B.2.- RASANTES DEL PATIO DE MANZANA

En las manzanas nº 7, 24 y 26 se establecen de manera que en ningún punto del patio en contacto con la edificación, la rasante del mismo quede a menos de 40 cm de altura del suelo de la planta baja del edificio.

En las manzanas nº 23 y 25 coincidirán con la que establezca el techo de la planta baja que formalizará el patio ya que el local lo ocupará en su totalidad. A los efectos del cumplimiento de la ordenanza se estimará que el espesor total de techo del local en el patio podrá tener 60 cm.

C.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de tres plantas medidas en el punto medio de tramos de fachada de 20 m de longitud.

La altura de la manzana nº 24 se medirá desde las rasantes obtenidas para las calles 13 y 19. La de la manzana nº 23 desde las rasantes obtenidas para las calles 13, 14, 15 y 19. No se tendrá en cuenta por tanto, para la determinación de las alturas de las manzanas nº 23 y 24 las rasantes de la calle nº 21.

D. OCUPACIÓN

En las plantas bajas de las manzanas nº 23 y 25 la ocupación será la que resulte de descontar a la superficie de la manzana la ocupada por los retranqueos. En el resto de plantas de estas manzanas y en el resto de manzanas, no se establece este indicador.

E.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir dentro de cada manzana es la que sigue:

Nº	SUPERFICIE (m²)			
	MANZANA	USO ALOJAMIENTO	USO COMERCIAL	TOTAL
7		4.300,80		4.300,80
23		2.457,60	653,07-	3.110,67
24		2.764,80		2.764,80
25		2.457,60	993,44	3.451,04
26		5.222,40		5.222,40
TOTALES		24.628,80	1.646,51	25.915,31

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir en viviendas, se computará toda la edificación de cada una de las plantas baja, primera y segunda. La edificación que se construya en sótano o semisótano, no computará siempre que su uso sea el de garaje u otro complementario.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

F.- NÚMERO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas que puede construirse en cada una de las manzanas es el que sigue:

Nº MANZANA	Nº VIVIENDAS
7	42
23	24
24	27
25	24
26	51
TOTALES	237

3.3.6.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Se cumplirán todas las condiciones establecidas por el P.G. en lo que se refiere a integración en el paisaje.

Deberá tenerse en cuenta que las manzanas nº 25 y 26 suponen el cierre de la urbanización hacia el campo, que configuran un bulvar de cierta significación (calle nº 18) y que presentan la fachada a la zona verde situada en el centro del Plan Parcial. Las manzanas nº 23 y 24 efectúan la transición del tejido urbano al centro comercial, y configuran también el bulvar antes mencionado (ahora calle nº 19). Además se levantan sobre el vial de Plan General (calle nº 21) y dado que la diferencia de cotas existente entre las rasantes de esa calle y la de las plantas bajas de esas manzanas deberá salvarse mediante un muro de bastante altura, el diseño de éste deberá cuidarse con esmero. Por último decir que la manzana nº 7 cierra visualmente la calle peatonal del centro del sector ocupando el lugar más elevado de la urbanización (espero que lo hagan bonito).

Otros conceptos que deberían tenerse en cuenta en el proyecto arquitectónico son los que siguen:

- Significación de manzana de edificio, en contraposición a la imagen de “adosadas”.
- Potenciación de las esquinas de los edificios.
- Importancia del tratamiento de las fachadas de los patios ya que no son patios interiores sino los verdaderos protagonistas de la vida de quince familias.

Además de todo ello:

Se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas exteriores del edificio.

Sería deseable que se evite la posibilidad del tendido de ropa en las fachadas exteriores sin protección visual.

3.3.6.6.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Si el proyectista entendiese que existen soluciones más idóneas para resolver estas manzanas, podrá proponer otras que adaptándose a las alineaciones oficiales exteriores establecidas y cumpliendo con las condiciones establecidas en estas ordenanzas para la altura, edificabilidad total y nº de viviendas, se incluya en un estudio de detalle que deberá redactarse al efecto.

3.3.7.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS Nº 13, 14 y 16

3.3.7.0.- CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Hay que hacer constar que el esquema en planta que se ha grafiado en los planos de ordenación para estas manzanas es indicativo en lo que al fondo se refiere ya que en este tipo de manzanas no se

establecen alineaciones interiores. Se trata de manzanas compactas en la que los únicos indicadores son la edificabilidad y la altura.

Si es importante hablar de la imagen que se pretende conseguir, puesto que estos edificios formalizan el salto topográfico existente en la urbanización, adosándose a un muro de contención que delimita el mismo y que sobresale por encima de los edificios. A esa propuesta debe responder el proyectista en este caso.

En la redacción del proyecto de edificación deberá tenerse en cuenta la existencia del muro de contención y su incidencia en la construcción del edificio.

3.3.7.1.- PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores que se han grafiado en el plano de “Alineaciones y Rasantes”.

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a estas manzanas, son las que se indican a continuación:

Nº DE MANZANA	SUP. TOTAL DE PARCELA EDIFICABLE
MANZANA Nº 13	1.102,64 m ²
MANZANA Nº 14	1.254,40 m ²
MANZANA Nº 16	859,41 m ²

3.3.7.2.- TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de vivienda será el correspondiente al de la manzana compacta (MC,3), es decir, aquella manzana edificada en altura dentro, y a partir de la alineación y la rasante de la calle, cuyas proporciones y superficie, dado el fondo edificable, no permiten un patio de manzana que garantice a la edificación las condiciones mínimas de relación con el exterior definidas por la ordenanza de alojamiento, existiendo en ella por tanto, sólo patios pequeños (aunque en este caso puedan no ser tan pequeños). La disposición y composición de la edificación destinada al alojamiento serán tales que cumplan las condiciones de relación con el espacio exterior accesible a través y desde las calles perimetrales.

3.3.7.3.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el colectivo en tercera categoría con un máximo de 200 ocupantes o de superficie construida comprendida entre 2.000 y 4.000 m².

En el sótano o semisótano, será el de garaje o complementario del mismo o del uso de alojamiento.

Se podrán ubicar en ellos cuartos de instalaciones, trasteros, etc., etc.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las establecidas por el PGOU en la tabla de compatibilidades de usos del

artículo 111.7 del Título III. y desarrolladas por los apartados 2, 3 y 4 del artículo 111.32 de la normativa del Plan General.

3.3.7.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS

A.1.- ALINEACIONES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- FONDO EDIFICABLE Y ALINEACIONES INTERIORES

No se establecen.

A.3.- RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Los retranqueos (si existen) se dispondrán libremente por el proyectista con las limitaciones del Plan General. Aunque se prohíben en

los primeros 10 m contados hacia cada fachada a partir de las esquinas de las manzanas.

Los vuelos, si existen, serán de 0,80 m.

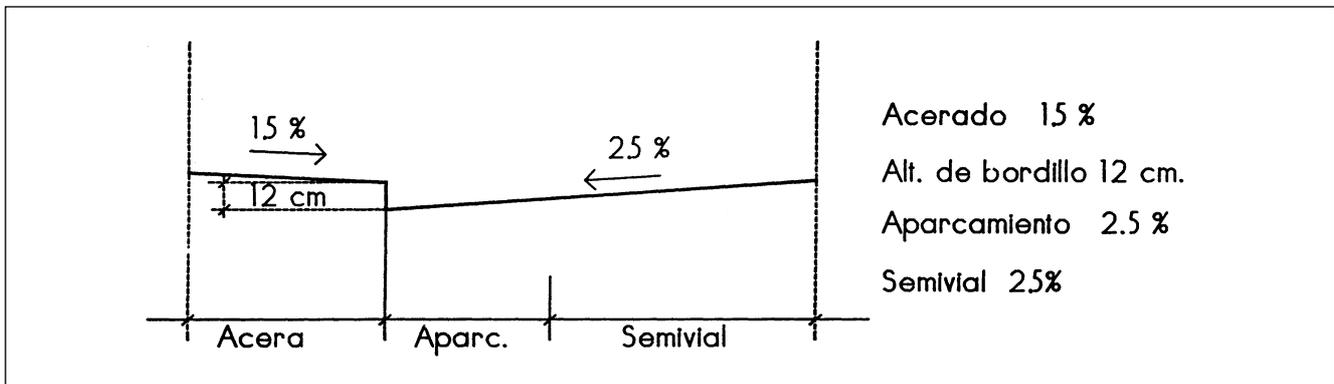
B. RASANTES OFICIALES EXTERIORES

Las rasantes oficiales en los cruces de las calles se han grafiado en el plano correspondiente.

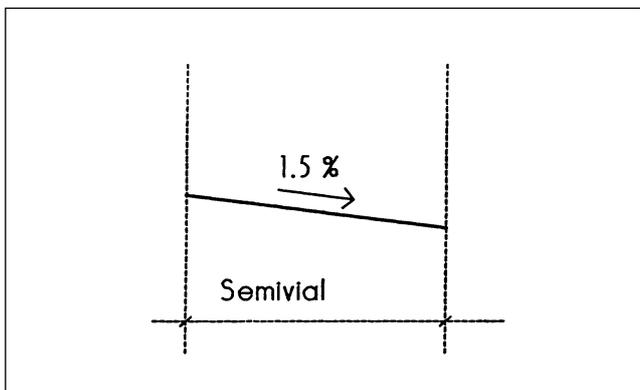
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

La cota definitiva de cualquier punto del eje de un vial se determinará interpolando los valores de dos cotas consecutivas.

Las rasantes de las alineaciones (que coincidirán con los Acerados en la línea que separa el espacio público del privado) se determinarán aplicando en cada caso, a cada uno de los elementos que componga el semivial al que da frente la parcela, las pendientes que se expresan a continuación:



En el caso de que se trate de viales peatonales, las pendientes a aplicar, serán las que siguen:



De esta manera obtendremos las rasantes oficiales de los linderos exteriores de cada una de las parcelas.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

C.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de tres plantas medidas en el punto medio de tramos de fachada de 20 m de longitud.

D.- OCUPACIÓN

No se establece.

E.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir dentro de cada manzana es la que sigue:

Nº MANZANA	SUPERFICIE (m ²) USO ALOJAMIENTO
7	2.457,60
23	2.764,80
24	1.843,20
TOTALES	

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir en viviendas, se computará toda la edificación de cada una de las plantas baja, primera y segunda. La edificación que se construya en sótano o semisótano, no computará siempre que su uso sea el de garaje u otro complementario.

Las terrazas y porches se computarán al 50% de su superficie.

F.- NÚMERO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas que puede construirse en cada una de las manzanas es el que sigue:

Nº MANZANA	Nº VIVIENDAS
13	24
14	27
16	18
TOTALES	

3.3.7.5.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Se estará a lo especificado en el apartado 3.3.7.0 de estas ordenanzas.

Se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas exteriores del edificio.

Sería deseable que se evite la posibilidad del tendido de ropa en las fachadas exteriores sin protección visual y en las de los patios desde las calles nº 3 y 5.

3.3.7.6.- ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Si el proyectista entendiese que existen soluciones más idóneas para resolver estas manzanas, podrá proponer otras que adaptándose a las alineaciones oficiales exteriores establecidas y cumpliendo con las condiciones establecidas en estas ordenanzas

para la altura, edificabilidad total y nº de viviendas, se incluya en un estudio de detalle que deberá redactarse al efecto.

3.3.8.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA Nº 27 CASO DE EDIFICARSE CON EL USO COMERCIAL**3.3.8.0.- COMENTARIO PREVIO**

Se trata de una manzana localizada en el borde sur del sector destinada al uso comercial, pero que si no se ejecutase la edificación con ese uso podría destinarse al uso de alojamiento (siempre por supuesto como situaciones alternativas y no compatibles).

En este apartado se establecen las ordenanzas relativas al uso comercial y en la siguiente las relativas al uso de alojamiento.

3.3.8.1.- PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones oficiales exteriores que se han grafiado en el plano de "Alineaciones y Rasantes".

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a esta manzana, es de 20.000 m².

3.3.8.2.- TIPO DE EDIFICACIÓN

El tipo de edificación será aislada.

3.3.8.3.- CONDICIONES DE USO

Uso de comercio urbano (CU - Superficie comercial con superficie construida superior a los 10.000 m²)- en situación TI (uso específico con tolerancia).

3.3.8.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**A.- ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS****A.1.- ALINEACIONES EXTERIORES**

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Coinciden con la línea de separación entre el espacio privado y el espacio público.

A.2.- FONDO EDIFICABLE Y ALINEACIONES INTERIORES

No se establecen.

A.3.- RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

La edificación podrá adosarse a la alineación establecida en esa manzana en la calle nº 21, deberá retranquearse 39 m como mínimo de las alineaciones establecidas para esa manzana en las

calles 14, 20 y 22 y 10 m como mínimo de las alineaciones establecidas para esa manzana en sus linderos con el vial de sistema general y la carretera vieja de Salamanca.

Los vuelos (si existen) se dispondrán libremente por el proyectista.

B.- RASANTES OFICIALES EXTERIORES

Respetando las rasantes de acceso desde los viales del sector, podrán ajustarse las rasantes del edificio a los criterios del proyectista.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento ajustase las rasantes o las pendientes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización.

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

C.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de 14 m a contar desde la rasante del terreno en contacto con la edificación.

D.- OCUPACIÓN

No se establece.

E.- EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en esta manzana es de 10.000 m².

La edificación que se construya en sótano o semisótano, no computará siempre que su uso sea el de garaje, instalaciones, almacén u otro complementario al uso comercial.

Las terrazas y porches (dado el uso a que se destina la edificación) no se computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

3.3.8.5.- APARCAMIENTOS

El centro dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, destinados a espacio de venta. Además de éstos, dispondrán de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

En cualquier caso la superficie destinada a aparcamientos y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta.

3.3.8.6.- CONDICIONES ADICIONALES PARA LA EDIFICACIÓN EN ESTA MANZANA

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de la normativa urbanística del P.G.O.U. de Plasencia establecidas en los artículos 111.40, 111.41 y 111.42 relativas a las “Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades terciarias”, a las “Condiciones de aprovechamiento” y a las Condiciones adicionales de los Centros Comerciales y de las grandes superficies de comercio mixto minorista”.

3.3.8.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECÍFICAS PARA ESTAS MANZANAS

Se tendrá en cuenta que la ubicación de este centro comercial se realiza en un lugar a cotas bajas respecto del resto de la edificación del sector, cuestión que reclama un tratamiento arquitectónico, desde el punto de vista del paisaje urbano, de zócalo en el que predomine la dimensión horizontal sobre la vertical, aterrazándose los espacios libres desde las cotas más altas hacia las bajas.

Puede tener interés la apertura de la fachada de saliente hacia la calle 21, ya que la elevación que presenta la topografía sugiere terrazas, espacios de exposición, etc. que pueden enriquecer el contenido urbano de las zonas verdes situadas frente al mismo.

3.3.9.- ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA Nº 27 CASO DE EDIFICARSE CON EL USO DE ALOJAMIENTO

Dado que es una eventualidad prevista solamente para el caso de que no se ejecute el centro comercial para edificar con el uso de alojamiento se estará a lo dispuesto en el apartado 2.3 de estas ordenanzas que se transcribe a continuación:

“En la manzana nº 27 el Plan Parcial prevé edificación del tipo comercial o de alojamiento (siempre alternativas). Si se optase por el uso de alojamiento se redactará un Plan especial que establezca las tipologías, alineaciones, las alturas y que realice el cómputo definitivo de las cesiones otorgadas en este Plan parcial ajustándolas a las demandas de la Ley del Suelo, teniendo en cuenta que las establecidas en este Plan Parcial se incluirán en el cómputo total”.

3.3.10.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LAS MANZANAS Nº 28.3 y 28.4 (CENTROS DOCENTES)

3.3.10.1.- CONDICIONES DE USO

La edificaciones de estas manzanas se destinarán al uso de Centro de E.G.B. la número 28.3 y la de la manzana nº 28.4 a Guardería. Las condiciones de compatibilidad y especificaciones de los mismos serán las establecidas por el Plan general dentro de variedad D del uso terciario (Sección 3ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

3.3.10.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente. La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m sobre las alineaciones.

B.- ALTURA

La altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.

C.- OCUPACIÓN

La edificación ocupará como máximo el 80% de la superficie de la parcela.

D.- EDIFICABILIDAD

La que determine el Ayuntamiento a la vista de las necesidades que se requieran en el momento de su construcción.

3.3.11.- ORDENANZAS REGULADORAS PARA LA PARCELA 28.1 DE LA MANZANA Nº 28

Las condiciones para estas manzanas serán las establecidas para los sistemas de espacios libres en la sección 4ª de la normativa urbanística del Plan General, además de las específicas que se apuntaron en estas ordenanzas al hablar del Tratamiento uso y conservación de los espacios libres.

3.3.12.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA PARCELA 28.2 DE LA MANZANA Nº 28

3.3.12.1.- CONDICIONES DE USO

Las edificaciones de esta manzana se destinarán al uso de aquellas actividades y servicios de carácter público o privado destinadas al ocio colectivo y concretamente a la práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física. Las condiciones de compatibilidad y especificaciones de los mismos serán las establecidas por el Plan general dentro de la variedad D del uso terciario (Sección 3ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

Las condiciones de funcionamiento serán las establecidas en el artículo 111.40 de las normas urbanísticas del plan general.

3.3.12.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente. La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m sobre las alineaciones.

B.- ALTURA

La establecida en cada caso por el Ayuntamiento en función de las necesidades de la instalación que se requiera.

C.- OCUPACIÓN

No se establece este indicador.

D.- EDIFICABILIDAD

No se establece este indicador.

E.- VUELOS

Será libre el diseño de los vuelos y cuerpos volados.

F.- CONDICIÓN ADICIONAL

Las rasantes del terreno de la parcela deberán ajustarse mediante plataformas escalonadas a las rasantes de los viales a que da frente y a las de las zonas verdes posteriores.

3.3.13.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA 21.1 DE LA MANZANA Nº 21. (USO COMERCIAL).

3.3.13.1.- CONDICIONES DE USO

Las edificaciones de estas manzanas se destinarán al uso de comercio local o a cualquier otro que el Ayuntamiento estime oportuno relacionado con el anterior y dentro del sentido que la Ley del Suelo establece para las dotaciones de los planes parciales. Las condiciones de compatibilidad y especificaciones de los mismos serán las establecidas por el Plan general dentro de la variedad A del uso terciario (Sección 3ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

Las condiciones de funcionamiento serán las establecidas en el artículo 111.40 de las normas urbanísticas del plan general.

3.3.13.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente. La edificación se retranqueará en su fachada a la calle nº 21, en todo su frente 2,50 m. Sobre el resto de alineaciones nº se admitirán retranqueos.

B.- ALTURA

En función de lo establecido en la normativa del Plan General, la altura máxima de la edificación será de 10,5 m.

C.- OCUPACIÓN

No se establece este indicador.

D.- EDIFICABILIDAD

En función de lo establecido en la normativa del Plan General se permitirá una edificabilidad de 0,7 m²/m².

E.- VUELOS

Serán libres los vuelos y cuerpos volados cerrados siempre que se cumpla con la normativa urbanística del Plan General.

3.3.14.- ORDENANZAS REGULADORAS ESPECÍFICAS PARA LA PARCELA 21.2 DE LA MANZANA Nº 21.**3.3.14.1.- CONDICIONES DE USO**

La edificación de esta manzana se destinará al uso de aquellas actividades de carácter público o privado destinadas a la sanidad y asistencia o a cualquier otro que el Ayuntamiento estime oportuno relacionado con los anteriores y dentro del sentido que la Ley del Suelo establece para las dotaciones de los planes parciales. Las condiciones de compatibilidad y especificaciones de los mismos serán las establecidas por el Plan general dentro de la variedad D del uso terciario (Sección 3ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

Las condiciones de funcionamiento serán las establecidas en el artículo 111.40 de las normas urbanísticas del plan general.

3.3.14.2.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**A.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente. No se admitirán retranqueos sobre las alineaciones.

B.- ALTURA

En función de lo establecido en la normativa del Plan General, la altura máxima de la edificación será de 14 m.

C.- OCUPACIÓN

No se establece este indicador.

D.- EDIFICABILIDAD

En función de lo establecido en la normativa del Plan General se permitirá una edificabilidad de 1,5 m²/m².

E.- VUELOS

Será libre el diseño de los vuelos y cuerpos volados siempre que se cumpla con la normativa del plan general.

3.3.15.- PLANO GUÍA PARA AYUDA EN LA CONSULTA Y ANÁLISIS DE ESTAS ORDENANZAS**CONSEJERÍA DE TRABAJO**

RESOLUCIÓN de 10 de enero de 2003, de la Dirección General de Trabajo, por la que se modifica el Anexo de la Resolución de 20 de noviembre de 2002, por la que se determinan las fiestas locales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2003.

Mediante Resolución de la Dirección General de Trabajo de fecha 20 de noviembre de 2002, publicada en el D.O.E. nº 137, de 26 de noviembre, se determinaron las fiestas locales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2003, conforme a las propuestas realizadas por los respectivos Ayuntamientos, y fueron detalladas en el Anexo a la citada Resolución.

Recibidas las propuestas de tres Entidades locales para modificar sus respectivas fiestas locales, respecto a las que fijaron inicialmente, resulta preciso modificar el Anexo de la citada Resolución y su publicación, para general conocimiento. A tal efecto, esta Dirección General de Trabajo,

RESUELVE

Primero.- Modificar el Anexo de la Resolución de esta Dirección General de fecha 20 de noviembre de 2002, por la que se determinaron las fiestas locales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2003 (publicada en el D.O.E. nº 137, de 26 de noviembre), modificándose en la relación de fiestas locales las correspondientes a las siguientes Entidades locales:

Provincia de Badajoz

Alburquerque.- 23 de mayo y 9 de septiembre.

Bodonal de la Sierra.- 3 de febrero y 15 de mayo.

Provincia de Cáceres

Villanueva de la Vera.- 4 de marzo y 25 de julio.

Segundo.- Disponer su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

En Mérida, a 10 de enero de 2003.

El Director General de Trabajo,
JOSÉ LUIS VILLAR RODRÍGUEZ