

RESOLUCION de 31 de mayo de 2000, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial sector PP-5 «Ciudad Jardín San Antón, S.L.», de Plasencia.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de mayo de 2000, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes técnico y jurídico 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. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el Plan Parcial PP-5 de Plasencia epigrafiado.

2.º Publicar como Anexo a esta resolución sus Ordenanzas Reguladoras.

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.

Se hace constar, en base a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que aún no se ha aprobado el acta de la sesión.

V.º B.º El Presidente,
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

A N E X O

ORDENANZAS REGULADORAS

1.—GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

El presente Plan Parcial ha huido del esquema habitual de presentación en el que se realiza un apartado específico de terminología de conceptos, por entender que aunque sea reiterativo, es preferible explicar claramente el significado de los términos utilizados en el momento en que se están utilizando. Por ello estas definiciones podían encontrarse en cada uno de los apartados correspondientes a las Normas de Edificación.

2.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.—CALIFICACION DEL SUELO, CON EXPRESION DE SUS USOS POR-MENORIZADOS

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 y 6	TODAS	ALOJAMIENTO TIPO BH
7	1 a 18 (a.i.)	ALOJAMIENTO TIPO BH
7	19	JARDIN PUBLICO LOCAL (PLAZA)
7	20	COMERCIAL (Comercio local)
8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17	TODAS	ALOJAMIENTO TIPO BH
18	1 a 15 (a.i.)	ALOJAMIENTO TIPO BH
18	16	JARDIN PUBLICO LOCAL (PLAZA)
18	17	COMERCIAL (Comercio local)
19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26	TODAS	ALOJAMIENTO TIPO BH
27	1 a 15 (a.i.)	ALOJAMIENTO TIPO BH
27	16	JARDIN PUBLICO LOCAL (PLAZA)
27	17	COMERCIAL (Comercio local)
28, 29 y 30	TODAS	ALOJAMIENTO TIPO BH
31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38		ALOJAMIENTO TIPO MCB
39		ALOJAMIENTO TIPO MCB Y COMERCIAL (Comercio local)
40, 41, 42, 43, 44 y 45		ALOJAMIENTO TIPO MCB
46		COMERCIAL (Comercio urbano)
47		JARDIN PUBLICO LOCAL
48		JARDIN PUBLICO LOCAL (PLAZA)
49		JARDIN PUBLICO LOCAL
50		E.G.B.
51		PREESCOLAR Y GUARDERIA
52		SANITARIO O ASISTENCIAL
53		PARQUE DEPORTIVO (Clases a y b)
54		ESPACIOS LIBRES – (Parque urbano)
55		ESPACIOS LIBRES – (Parque urbano). Entre las manzanas nº 38 y 43 se dispondrá un acceso peatonal a la urbanización.
56		ESPACIOS LIBRES – (Parque urbano)
57		ESPACIOS LIBRES – (Parque urbano y jardín público local))
RESTO		VIARIO – TRAFICO RODADO Y PEATONAL

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 el 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.

Contendrán los documentos justificativos de los extremos señalados al efecto por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

2.3.—PARCELACIONES

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

Para el uso residencial BH	216,67 m ²
Para el uso residencial MCB	Las superficies de parcelas establecidas en el plano n.º 10 de este plan parcial
Para el resto de usos	Las superficies de parcelas establecidas en el plano n.º 10 de este plan parcial

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.

El resto de las determinaciones, de las ordenanzas podrá precisarse si procede, mediante un Estudio de Detalle.

2.4.—PROYECTOS DE URBANIZACION

El desarrollo de las determinaciones del plan parcial, en relación con las obras de urbanización, se llevará a efectos 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.

Contendrán los documentos justificativos de los extremos señalados al efecto por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3.—NORMAS DE EDIFICACION

3.1.—CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

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 HIGIENICAS DE LAS EDIFICACIONES

Las condiciones higiénicas mínimas que deberán cumplir las viviendas, serán aquellas que en cada momento estén establecidas para las viviendas de protección oficial o figura que las sustituya.

Independientemente de ello se estará siempre a lo establecido en el artículo III.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 ESTETICAS

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 aspectos 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 tres metros.

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 exceptúan de la obligación establecida en los dos párrafos anteriores los cerramientos de parcela cuya longitud recta supere los diez metros, en cuyo caso podrá ejecutarse un cerramiento

opaco en su totalidad, de altura no superior a tres metros y ejecutado con materiales acordes con la fachada del edificio.

E.5.—Se prohíben los elementos disuasorios peligrosos (cristales rotos, rejas electrificadas, salientes en punta hacia el espacio público etc.)

E.6.—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.—TRATAMIENTO, USO Y CONSERVACION DE LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES

En el diseño de los espacios libres y zonas verdes de las parcelas n.º 55 y 56, se abancalará el terreno formando plataformas comunicadas entre sí, diseñadas de manera que refuercen la idea de zócalo sobre el que se asienta la urbanización. En las plataformas ubicadas detrás de las manzanas n.º 38 y 43-44, convendría contener los taludes de esas plataformas mediante muros de hormigón o de gaviones de piedra del lugar, aunque se admitirá cualquier otra solución convenientemente justificada desde el proyecto de urbanización. La misma solución debería ser otorgada a los terraplenes existentes en la margen derecha del vial de la calle n.º 18 (separación con las manzanas n.º 50 y 51).

El parque y jardín que se contempla en la manzana n.º 57, deberá ser concebido como espacio aterrazado con una urbanización de carácter de jardín eminentemente urbano. Convendría arboleda de bajo porte formando unas primeras líneas y arboleda de porte alto (palmeras por ejemplo) cerrando los espacios y referenciando los mismos desde el exterior. Sería interesante la utilización de la piedra del lugar en la construcción de los elementos que la definan.

En la manzana n.º 55, en el espacio comprendido entre las manzanas n.º 38 y 43 se dispondrá un acceso peatonal a la urbanización, desde el vial sur. El grado de urbanización de ese lugar debe ser bastante alto. Como ideas se aporta la de utilizar el hormigón visto en las contenciones, la arboleda de porte alto y transparente en el fuste y sobre todo la utilización de cascadas y láminas de agua, con ciertos grados de sonoridad.

Las plazas situadas en las manzanas n.º 7, 18 y 27 se diseñarán como espacios muy recoletos de mucho sabor urbano. Sevilla y Evora pueden servir de sugerencias. La arboleda deberá ser de porte bajo y con olores estacionales intensos. La existencia de las zonas comerciales ubicadas en las plazas sugieren terrazas de bares, en las que se sirve horchata en las tardes-noches de primavera y algún puestecillo de barquillos o chucherías.

El proyecto de urbanización podrá establecer para los viales y ace-

rados diferencias de texturas y materiales en alguna zona específica, al objeto de diferenciarla del resto.

3.3.—CONDICIONES PARTICULARES

3.3.1.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS 4 A 30 (a.i.)

Se hace constar expresamente que algunas de las parcelas situadas en estas manzanas quedan excluidas del cumplimiento de las ordenanzas establecidas en este apartado. Dichas parcelas se relacionan y ordenan en el capítulo siguiente.

3.3.1.1.—CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1.ª 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.

3.3.1.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

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 los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de estas alineaciones nos referiremos a continuación a cada una de las dos fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas en función de su dimensión. Hablaremos por tanto de la fachada de dimensión menor y de la fachada de dimensión mayor:

A.1.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MENOR

La planta baja de la edificación podrá avanzar hasta esa línea sin retranquearse de la misma, hasta ocupar el 55% 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.

Como retranqueo mínimo obligado del resto de la edificación, se establece el determinado por un plano vertical paralelo a la línea de fachada y situado a 4,5 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.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MAYOR EN CONTACTO CON LA CALLE

En caso de que uno de los linderos laterales de la parcela coincida con la alineación exterior que delimita la vía pública (ya sea peatonal o de tráfico rodado) podrá la edificación adosarse en su totalidad a ese lindero sin provocar ningún tipo de retranqueo. En ningún caso esa fachada tendrá tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos de iluminación.

B.—ALINEACIONES INTERIORES

La alineación interior estará delimitada por un plano vertical paralelo al lindero posterior de la parcela y situado a 6 m. de la misma, salvo en las parcelas que a continuación se relacionan, en las que el plano mencionado se situará a la distancia que se especifica para cada una de ellas:

PARCELA	MANZANA	DISTANCIA (en m.)
13	8	4,00
14	8	4,50
15	8	5,00
3	4	4,00
4	4	5,00
5	17	5,00
19	26	4,00

Por su especial situación y significación respecto de la imagen general, la alineación interior de las parcelas que se relacionan en la tabla que sigue se situará a 3 m. del lindero posterior de la parcela:

PARCELA	MANZANA	DISTANCIA (en m.)
10	8	3
11	8	3
12	8	3
10	12	3
11	12	3
12	12	3
13	12	3
10	16	3
11	16	3
12	16	3
13	16	3
7	19	3
8	19	3
9	19	3
10	19	3
10	21	3
11	21	3
12	21	3
13	21	3
1	22	3

2	22	3
3	22	3
5	22	3
10	23	3
11	23	3
12	23	3
13	23	3
7	24	3
8	24	3
9	24	3
10	24	3
10	24	3
11	25	3
12	25	3
13	25	3
1	29	3
2	29	3
1	30	3
2	30	3
3	30	3
4	30	3

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.

C.—MEDIANERIAS

Podrá retranquearse la edificación de las medianerías y disponer de huecos con frente a éstas siempre que este retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad.

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

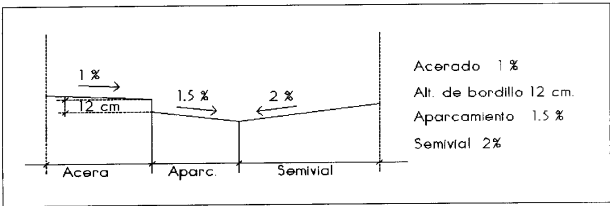
D.1.—RASANTES OFICIALES

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

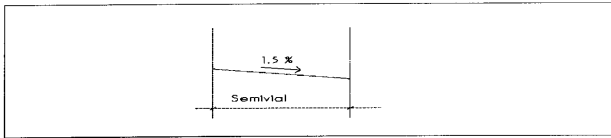
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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:



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 este momento como RASANTE OFICIAL EXTERIOR (ROE) de una parcela, la del punto más alto 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.

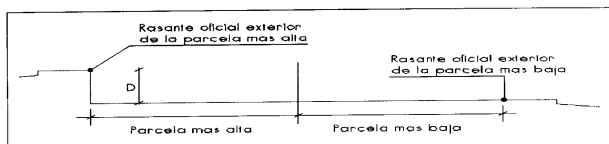
Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación, y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

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

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno de las parcelas, se establecen los siguientes criterios:

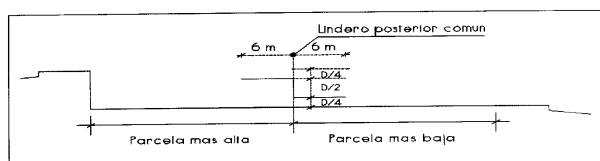
1.º - Nos encontramos con parcelas en una situación topográfica de ladera, en la que trataremos de no producir saltos excesivos entre las rasantes de cada una de ellas.

Para ello obtendremos la diferencia de cota existente (D) entre las rasantes oficiales exteriores de cada dos o más parcelas con lindero posterior común.



2.º - En una franja de 6 m. delimitada por el lindero posterior común y una línea paralela al mismo trazada a 6 m. de distancia; la rasante de la parcela más alta deberá rebajarse como mínimo, un cuarto (D/4) de la distancia D definida anteriormente.

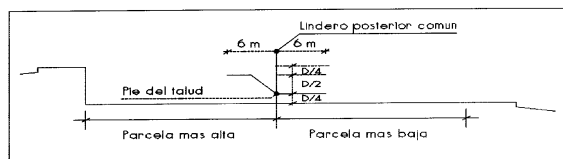
La rasante de la parcela más baja en esa franja deberá elevarse, como mínimo, un cuarto (D/4) de la distancia D definida con anterioridad.



De esta manera obtendremos saltos entre parcelas de valor máximo D/2.

El cierre posterior de la parcela más alta nunca será superior a 1,80 m.

Caso de no construirse mancomunadamente elementos de contención y conseguirse la estabilidad de los cortes del terreno mediante taludes inclinados; el pie de éstos estará situado en el lindero común y su cuerpo se incluirá en el terreno de la parcela más alta.

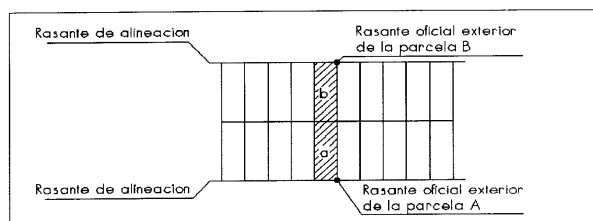


3.º - Para obtener la diferencia de cota (D) existente entre las rasantes oficiales exteriores de dos parcelas con lindero posterior común y para definir los saltos que entre una y otra deban estable-

cerse, estaremos a las determinaciones que siguen, en función de cada una de las situaciones con las que podamos encontrarnos:

3.º 1 - Situación 1.ª:

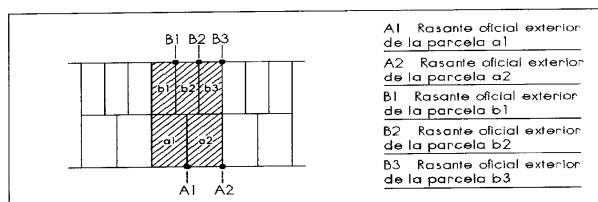
Solamente, dos parcelas tienen el lindero posterior común:



La distancia «D» será la diferencia entre las cotas de las rasantes oficiales exteriores (ROE) de las parcelas a y b. Es decir la distancia vertical existente entre los puntos A y B.

3.º 2 - Situación 2.ª:

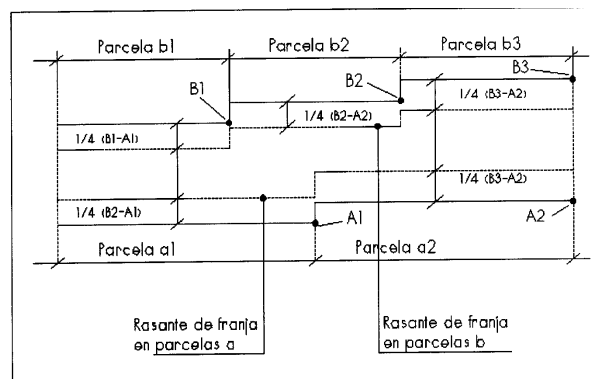
El lindero posterior común es compartido por más de dos parcelas.



CASO 1

Las parcelas de menor superficie están situadas a una cota más alta que las parcelas de mayor superficie.

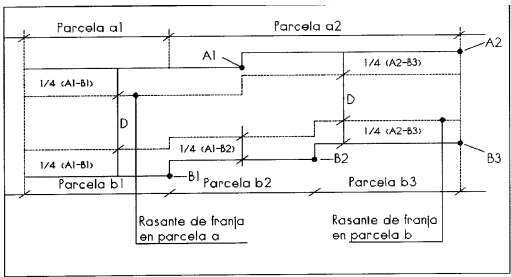
Lo máximos o mínimos de las rasantes, en las franjas a las que nos venimos refiriendo, tendrán los valores que se expresan en el gráfico que sigue:



CASO 2

Las parcelas de mayor superficie están situadas a una cota más alta que las parcelas de menor superficie.

Los máximos o mínimos de las rasantes, en las franjas a las que nos venimos refiriendo, tendrán los valores que se expresan en el gráfico que sigue:



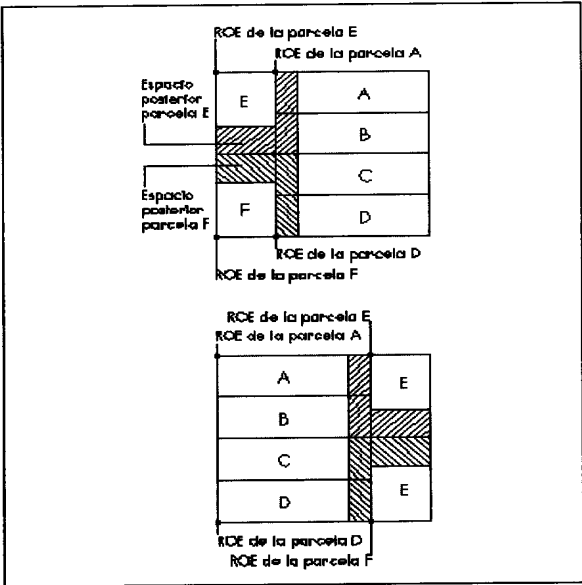
4.º - Se exceptúan de las determinaciones establecidas en los apartados 2.º y 3.º las parcelas que a continuación se relacionan, en las que la rasante del espacio posterior se obtendrá como se explica a continuación de la tabla:

PARCELA	MANZANA
10	8
11	8
12	8
10	12
11	12
12	12
13	12
10	16
11	16
12	16
13	16
7	19
8	19
9	19
10	19
10	21
11	21
12	21
13	21
1	22
2	22
3	22
10	23

11	23
12	23
13	23
7	24
8	24
9	24
10	24
10	25
11	25
12	25
13	25
1	29
2	29
1	30
2	30
3	30
4	30

Para obtener la rasante del espacio posterior citada se actuará como sigue:

Nos encontramos con las parcelas A, B, C y D situadas en los laterales de las manzanas colindantes con las E y F en las que ya podemos determinar las rasantes oficiales exteriores ROE de cada una de las parcelas, y las cotas de las rasantes de los espacios posteriores de las parcelas E y F.



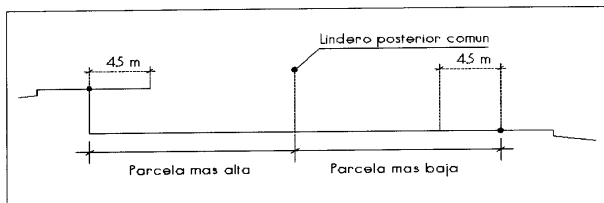
Las rasantes de los espacios posteriores de las parcelas A,B,C y D en contacto con las E y F se determinarán de la manera que sigue:

4.º1.—La cota de la rasante del espacio posterior de la parcela B, estará situada entre dos planos horizontales paralelos trazados a un metro de distancia hacia arriba y hacia abajo desde la cota de la rasante del espacio posterior de la parcela E, determinado según el párrafo anterior. La del espacio posterior de la parcela C estará situada entre dos planos horizontales paralelos trazados a un metro de distancia hacia arriba y hacia abajo desde la cota de la rasante del espacio posterior de la parcela F.

Si ya estuviesen construidas o proyectadas las edificaciones de alguna de las parcelas E y F (o las dos) el proyectista tratará de ajustar el criterio de la ordenanza a la cota (o cotas) proyectadas.

4.º2.—La cota de la rasante del espacio posterior de la parcela A coincidirá con la de la rasante oficial exterior de la alineación correspondiente a la parcela A. La de la D con la rasante oficial exterior de la alineación correspondiente a la parcela D.

5.º - La rasante de la parcela en la franja delimitada por el lindero exterior de fachada y una línea paralela a ésta, trazada a 4,5 m. de distancia, coincidirá con su rasante oficial exterior.



6.º - Las rasantes de los espacios de las parcelas comprendidas entre las franjas definidas en los apartados 3.º y 5.º anteriores, podrán ser definidas libremente por el proyectista, con la limitación de que su cota estará siempre comprendida entre los valores de las rasantes establecidas para la franja exterior y la franja interior.

7.º - Se exceptúan de la limitación establecida en el párrafo anterior, las rasantes de los espacios que puedan resultar de posibles retranqueos en las fachadas laterales de las parcelas situadas en los extremos de las manzanas, en cuyo caso las rasantes de esos espacios podrán coincidir con la del punto más alto de la acera en contacto con ellos, aunque superen el valor de la cota establecida con carácter general en el apartado anterior.

8.º - En los planos horizontales que definen las rasantes a las que nos hemos venido refiriendo, se admitirán las pendientes lógicas

que puedan derivarse de las soluciones establecidas para la evacuación de las aguas.

E.—ALTURA

La altura máxima de la edificación se fija con carácter general en dos plantas, y en tres plantas para las edificaciones de las parcelas que figuran en este plan parcial con una superficie mayor de 231 m². Es decir, para las edificaciones de las 189 parcelas de tipo BH que cumplen esta condición (ver plano n.º 10 y apartado 6.2 de la memoria).

Para medir la altura se estará a lo establecido en el art. III.4.7 de la normativa del Plan general.

F.—OCUPACION

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos, no superará el 60% de la superficie de la parcela.

G.—EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas será la que sigue:

En parcelas de 216,67 m ²	125 m ² construidos
En parcelas de de hasta 231,00 m ²	125 m ² construidos
En las restantes parcelas destinadas a vivienda unifamiliar (BH)	187,5 m ² 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, excepto la de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante no supere 1,40 m.

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 150 m², sólo computará a partir de los 100 m², etc.

3.3.2.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA ALGUNAS DE LAS PARCELAS SITUADAS EN LAS MANZANAS 4 A 30 (a.i.) 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 las parcela situadas en las esquinas de las manzanas 4 a 30 (a.i.) ya que su situación hace que sea necesario cambiar alguno de los parámetros generales.

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

MANZANA	PARCELAS
4	1
9	2,3,4
13	2,3,4
17	1,2,3,4
20	2,3,4
22	6,7
26	1,2,3
29	3

3.3.2.1.—CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1.ª 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 for-

mación 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 EXTERIORES Y RETRANQUEOS

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

La planta baja de la edificación podrá avanzar hasta esa línea sin retranquearse de la misma, hasta ocupar el 65% de la longitud total de los frentes de las parcelas; 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 de cada uno de los frentes de la parcela.

Como retranqueo mínimo obligado del resto de la edificación se establece el determinado por un plano vertical paralelo a la línea de fachada y situado a 4,5 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.

B.—ALINEACIONES INTERIORES

No se establecen para estas parcelas.

C.—MEDIANERIAS

Podrá retranquearse la edificación de las medianerías y disponer de huecos con frente a éstas siempre que este retranqueo sea co-

mo mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad.

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

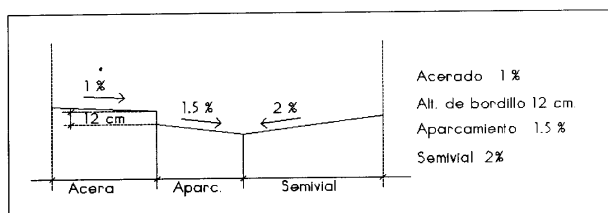
D.1.—RASANTES OFICIALES

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

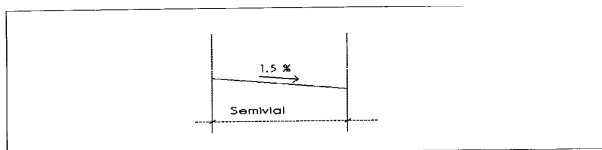
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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:



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 este momento como RASANTE OFICIAL EXTERIOR (ROE) de una parcela, la del punto más alto del acerado en contacto con los linderos de 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 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

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno de las parcelas, se establecen los siguientes criterios:

1.º - Nos encontramos con parcelas muy importantes dada la trascendencia (en lo que a imagen de la urbanización se refiere) de las edificaciones que en ellas se construyan.

2.º - Su topografía, en las que dan frente a dos o más fachadas, establece diferencias de cotas de hasta cuatro metros entre las rasantes de las aceras situadas en los puntos más alto y más bajo de la parcela.

3.º - Por ello se establece una ordenanza muy abierta que permita al proyectista tener libertad para solucionar esos saltos. Pero por ello también se le ruega que piense que esos edificios formalizarán hitos relevantes en la percepción de las calles y que actúe en consecuencia.

4.º - Para las parcelas con fachadas a dos o más calles, la rasante de los terrenos de los frentes de las parcelas que resulten liberados por la edificación, por haberse establecido retranqueos, coincidirán con la rasante oficial exterior (ROE) establecida en esa fachada. En los terrenos situados en contacto con la calle más baja, la rasante quedará determinada por el plano horizontal que pase por el punto más alto de la acera en esa calle. En los chaflanes, si existieran, la rasante del terreno de la parcela que no estuviese ocupada por la edificación, será determinada libremente por el proyectista. Las rasantes de los espacios interiores de las parcelas que no estén ocupados por la edificación, también serán fijadas libremente por el proyectista, con la limitación de que su cota estará siempre comprendida entre los valores de las rasantes establecidas para la franja superior y la franja inferior.

5.º - Para las parcelas con fachada a una sola calle, la rasante de los terrenos de los frentes de las parcelas que resulten liberados por la edificación, por haberse establecido retranqueos, coincidirán con la rasante oficial exterior (ROE) establecida en esa fachada. Las rasantes de los espacios interiores de las parcelas que no estén ocupados por la edificación, también serán fijadas libremente

por el proyectista que deberá tener en cuenta la situación de las parcelas colindantes.

6.º - En las parcelas que a continuación se relacionan, que tienen fachadas a dos o más calles, la rasante de los terrenos de los frentes de las parcelas que resulten liberados por la edificación, por haberse establecido retranqueos, coincidirán con la rasante oficial exterior (ROE) establecida en la fachada a la calle que se indica a continuación:

PARCELA	MANZANA	CALLE
1	4	13
3	26	7
3	29	7

Las rasantes de los espacios interiores de las parcelas que no estén ocupados por la edificación, también serán fijadas libremente por el proyectista que deberá tener en cuenta la situación de las parcelas colindantes.

7.º - En los planos horizontales que definen las rasantes a las que nos hemos venido refiriendo, se admitirán las pendientes lógicas que puedan derivarse de las soluciones establecidas para la evacuación de las aguas.

E.—ALTURA

La altura máxima de la edificación se fijará de la siguiente manera:

E.1.—Para los edificios situados en las parcelas que se relacionan a continuación:

MANZANAS	PARCELAS
9	3,4
13	3,4
17	3,4
20	3,4
22	6
26	1

La altura se determinará de la manera que sigue:

Desde la cota del punto que define la rasante oficial exterior, se trazará un plano horizontal a 8,40 m. de distancia. Ese plano delimitará la máxima altura posible que pueda tener en cualquier lugar del edificio, la cara superior del forjado de la última planta.

Quiere eso decir que habrá zonas del edificio que puedan tener tres plantas de altura y que la distancia máxima entre la rasante del terreno del interior de la parcela quedará establecida en función de cómo se diseñe el edificio con la única limitación de los especificado en el párrafo anterior.

E.2.—Para los edificios situados en las parcelas que se relacionan a continuación:

MANZANAS	PARCELAS
4	1
9	2
13	2
17	1,2
20	2
22	7
26	2,3
29	3

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

Para medir la altura se estará a lo establecido en el art. III.4.7 de la normativa del Plan General.

F.—OCUPACION

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos, no superará el 60% de la superficie de la parcela.

G.—EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas será la que sigue:

En parcelas de 216,67 m ²	125 m ² construidos
En parcelas de hasta 231,00 m ²	125 m ² construidos
En las restantes parcelas destinadas a vivienda unifamiliar (BH)	187,5 m ² 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, excepto la de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante no supere 1,40 m.

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 150 m², sólo computará a partir de los 100 m², etc.

3.3.3.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS N.º 1, 2 Y 3

3.3.3.1.—CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 1.ª 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.

3.3.3.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

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 los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de estas alineaciones nos referiremos a continuación a cada una de las dos fachadas que puede estar en contacto con las calles, diferenciándolas en función de su dimensión. Hablaremos por tanto de la fachada de dimensión menor y de la fachada de dimensión mayor:

A.1.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MENOR

La planta baja de la edificación podrá avanzar hasta esa línea sin retranquearse de la misma, hasta ocupar el 55% 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.

Como retranqueo mínimo obligado del resto de la edificación, se establece el determinado por un plano vertical paralelo a la línea de fachada y situado a 4,5 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.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MAYOR EN CONTACTO CON LA CALLE

En caso de que uno de los linderos laterales de la parcela coincida con la alineación exterior que delimita la vía pública (ya sea peatonal o de tráfico rodado), podrá la edificación adosarse en su totalidad a ese lindero sin provocar ningún tipo de retranqueo. En ningún caso esa fachada tendrá tratamiento de medianería y a ella podrán abrirse huecos de iluminación.

B.—ALINEACIONES INTERIORES

La alineación interior estará delimitada por un plano vertical paralelo al lindero posterior de la parcela y situado a 6 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.

Se exceptúan de esta obligación, las parcelas n.º 1 de la manzana n.º 1, la parcela n.º 11 de la manzana n.º 2, y las parcelas n.º 8 y 11 de la manzana n.º 3 en las que el acercamiento o retranqueo de la edificación respecto del lindero posterior será decidido libremente por el proyectista.

Se exceptúan también de esta obligación, las parcelas n.º 5 y 9 de la manzana n.º 2 y las parcelas n.º 9 y 10 de la manzana n.º 3 en las que la alineación interior quedará definida por una línea paralela a su fachada a la calle, trazada a 30 m. de distancia.

C.—MEDIANERIAS

Podrá retranquearse la edificación de las medianerías y disponer de huecos con frente a éstas siempre que este retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad.

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

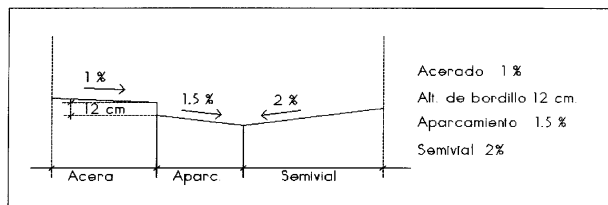
D.1.—RASANTES OFICIALES.

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

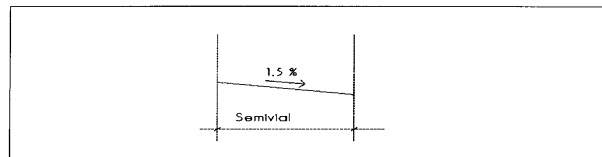
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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:



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 este momento como RASANTE OFICIAL EXTERIOR (ROE) de una parcela, la del punto más alto del acerado que delimita su lindero exterior.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento alterase las rasantes o modificase esas 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

Para la determinación de las rasantes a que habrá de adecuarse el terreno de las parcelas, se establecen los siguientes criterios:

1.º - La rasante de la parcela en la franja delimitada por el lindero exterior de fachada y una línea paralela a ésta, trazada a 4,5 m. de distancia, coincidirá con su rasante oficial exterior.

2.º - La rasante del espacio posterior de la parcela delimitado por su lindero posterior y la línea de la alineación interior de la parcela, no estará situada nunca a menos de 1,5 m. de altura respecto de la rasante del terreno en cada uno de los puntos del lindero posterior, salvo en las parcelas que a continuación se relacionan, en las que las rasantes de esos espacios se determinan expresamente mediante la fijación de la cota de terminación del solado o acabado constructivo que se proyecte, referida al plano de alineaciones y rasantes de este plan parcial.

PARCELA	MANZANA	COTA DE LA RASANTE
6	2	443,00
7	2	443,50
8	2	444,00
9	2	445,00

1	3	444,00
2	3	443,40
3	3	442,70
4	3	442,00
9	3	445,00

3.º - Se exceptúan de esta obligación las parcelas n.º 1 de la manzana n.º 1, la parcela n.º 11 de la manzana n.º 2, y las parcelas n.º 8 y 11 de la manzana n.º 3 en las que la rasante de la parcela en los puntos en contacto con el terreno exterior al sector, se determinará por el proyectista con la limitación de que en ningún caso estará situada a más o menos de 1,50 m. de altura respecto de la rasante del terreno en cada uno de los puntos de ese lindero.

4.º - Las rasantes de los espacios de las parcelas comprendidas entre las franjas definidas en los apartados anteriores, podrán ser definidas libremente por el proyectista, con la limitación de que su cota estará siempre comprendida entre los valores de las rasantes establecidas para la franja exterior y la franja interior.

5.º - Se exceptúan de la limitación establecida en el párrafo anterior, las rasantes de los espacios que puedan resultar de posibles retranqueos en las fachadas laterales de las parcelas situadas en los extremos de las manzanas, en cuyo caso las rasantes de esos espacios podrán coincidir con la del punto más alto de la acera en contacto con ellos, aunque superen el valor de la cota establecida con carácter general en el apartado anterior.

6.º - En los planos horizontales que definen las rasantes a las que nos hemos venido refiriendo, se admitirán las pendientes lógicas que puedan derivarse de las soluciones establecidas para la evacuación de las aguas.

E.—ALTURA

De conformidad con el art. III.31.6.6.2 de la Normativa del Plan general, la altura se fija en un máximo de tres plantas.

Para medir la altura se estará a lo establecido en el art. III.4.7 de la normativa del Plan general.

F.—OCUPACION

La superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos, no superará el 60% de la superficie de la parcela.

G.—EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas será de 187,5 m².

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, excepto la de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante no supere 1,40 m.

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 150 m², sólo computará a partir de los 100 m², etc.

3.3.4.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS N.º 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 43 - 44 Y 45. (TIPO MCB).

3.3.4.0.—CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

Dadas las condiciones topográficas de los terrenos que se ordenan, es obvio que la edificación ha de ser dispuesta en ladera y que por tanto los edificios tendrán más altura por una calle que por otra. Por ello se pretende que sea la parcela edificable la que contenga la edificación que «sobresale» y que sobre la superficie total de la parcela, solamente pueda edificarse bajo la rasante, aunque lógicamente por la zona más baja del terreno, esa edificación «bajo la rasante» se manifieste con una altura mayor.

La idea de la ordenanza es que la planta de sótano o semisótano (que se destinará al uso de garaje y complementarios) se manifieste al exterior en las zonas más bajas del terreno, como un basamento dispuesto sobre éste, sobre el que a su vez se apoye el cuerpo superior del edificio.

El espacio correspondiente a la superficie total de parcela podrá por tanto ser ocupado en su totalidad y BAJO LA RASANTE, por el garaje o los usos complementarios, pero SOBRE LA RASANTE, solamente podrá edificarse sobre lo que hemos denominado parcela edificable. El espacio exterior a la parcela edificable sobre la rasante, tendrá consideración de espacio público o privado, según los casos, destinándose según se indica en los planos de ordenación, a accesos a los garajes y a acerados peatonales que comuniquen los viales de la urbanización con los espacios de verde público y es-

pacios libres posteriores, o a jardines de protección de las viviendas.

Puesto que hemos utilizado términos como «sobre la rasante», etc., que pueden dar lugar a interpretaciones diferentes, se establecerán y definirán posteriormente los conceptos concretos en los que se apoyará la reglamentación que pretende esta ordenanza.

En cualquier caso, se hace constar expresamente que lo dicho hasta el momento, solamente pretende expresar los criterios generales que han servido de base para el diseño de la ordenanza y en ningún caso son susceptibles de aplicación normativa las diferentes especulaciones que sobre ellos pudieran hacerse.

Antes de establecer las condiciones que se establecen para la edificación, aclararemos algunos conceptos relativos a este tipo de edificios.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA

Corresponde a la superficie otorgada a cada una de las parcelas de este tipo de edificación. Está delimitada por los linderos que se han grafiado en el plano de «Parcelación resultante».

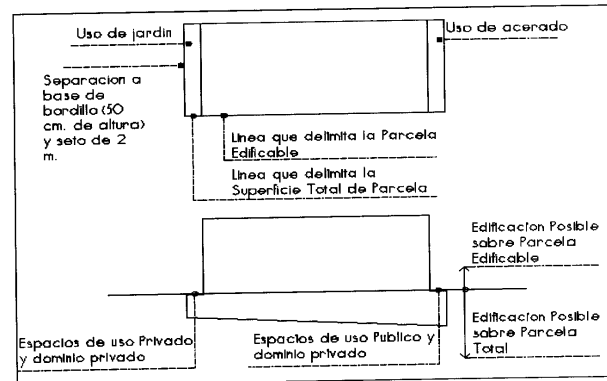
PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones exteriores que se han grafiado en el plano de «Alineaciones».

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

N.º DE PARCELA	SUP. TOTAL DE PARCELA	PARCELA EDIFICABLE
PARCELA N.º 31	3096	2700
PARCELA N.º 32	3096	2700
PARCELA N.º 33	3096	2700
PARCELA N.º 34	2808	2700
PARCELA N.º 35	3074,60	2700
PARCELA N.º 36	3147,44	2700
PARCELA N.º 37	3176,99	2700
PARCELA N.º 38	3175,40	2700
PARCELA N.º 43	2988	2700
PARCELA N.º 44	3096	2700
PARCELA N.º 45	2416,40	2144,37

Para aclarar estos conceptos se adjunta a continuación un gráfico explicativo de los mismos:



3.3.4.1.—TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación será el de manzana semicerrada baja (MCB), es decir el de una manzana con edificación en su perímetro, cuyo interior queda como espacio libre, ya sea de propiedad o uso comunitario o privado, parcelado o no.

Se recomienda la edificación en condomino, con acceso a las viviendas desde el interior del patio, y que se destine este a usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios.

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

El uso del sótano o semisótano (planta baja en alguna de las fachadas) 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.

La utilización sobre la rasante que se dará al espacio exterior de la parcela edificable, será la de accesos a los garajes de los edificios y de acerado, debiendo resolverse en todos los casos los accesos peatonales al verde público situado en la parte posterior de las parcelas. Estos espacios serán de uso público no pudiéndose cerrar ni restringir la utilización pública de los mismos.

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.

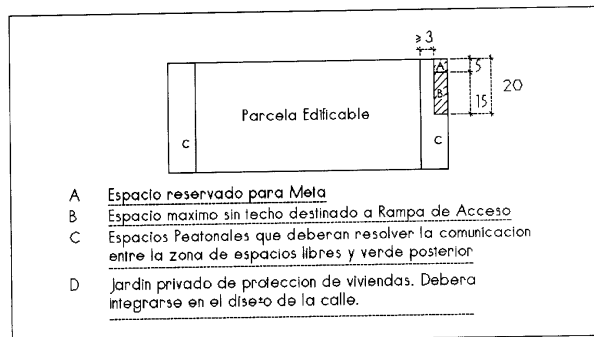
3.3.4.3.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS

A.1.—ALINEACIONES EXTERIORES

Las alineaciones exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Para la edificación sobre la rasante de las vías públicas, coinciden con la línea que define la parcela edificable. Para la edificación bajo la rasante, coinciden con las líneas que definen la superficie total de la parcela.

En las parcelas en las que el acceso al garaje se proyecte fuera de la parcela edificable, se estará a lo especificado en los planos de ordenación y detallado a continuación.



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

Para la edificación sobre rasante, se establecen las alineaciones interiores como líneas paralelas a las alineaciones exteriores trazadas a 12 m.

Se recomienda que el espacio dedicado a patio de manzana sea lo más amplio posible.

A.4.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES EXTERIORES

Los retranqueos y los vuelos sobre la fachada exterior serán discrecionales del proyectista con las siguientes limitaciones:

1.º - Los vuelos (si existieran), situados en las fachadas a calles con anchura menor de 13 m. no sobresaldrán más de 50 cm. de la alineación exterior. En las fachadas a las calles o espacios de mayor anchura, el vuelo no sobresaldrá más de 1,50 m. de la alineación exterior.

2.º - Se establece la obligatoriedad de perforar la totalidad de la planta baja en un ancho mínimo de 12 m. para comunicar espacialmente el espacio exterior con el patio de manzana. Dicha perforación se ubicará en las fachadas que se indican en los planos de ordenación en los lugares que el proyectista considere convenientes y podrá continuarse o no en la planta superior. Los cierres de estas perforaciones se realizarán con elementos de carpintería o cerrajería.

A.5.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES INTERIORES

La alineación interior define un plano paralelo a las alineaciones exteriores, que se considerará como el límite exterior de cualquiera de los elementos de la edificación, ya sean fachadas, vuelos, etc. Entre las alineaciones interiores y exteriores, el proyectista podrá

disponer como desee la edificación siempre que cumpla con lo establecido en el apartado precedente (A.4).

B.—RASANTES

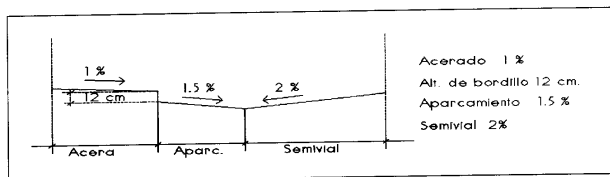
B.1.—RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales se han grafiado en el plano correspondiente.

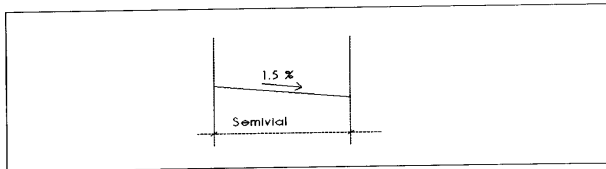
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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 parcelas.

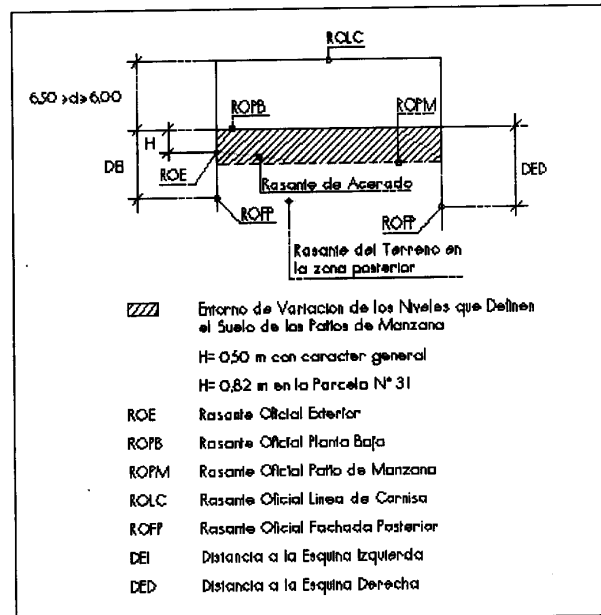
A todos los efectos consideraremos a partir de este momento como RASANTE OFICIAL EXTERIOR (ROE) de cada una de las parcelas a que se refiere esta ordenanza, la del punto más alto del acerado que delimita el lindero exterior de la parcela edificable que antes se definió.

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.

Para ayudar a la comprensión de los párrafos que siguen, se adjunta a continuación un gráfico explicativo de varios de los conceptos que se pretenden establecer para reglamentar la edificación:



B.2.—RASANTE OFICIAL DE PLANTA BAJA

Indica la cota a que habrá de situarse el plano horizontal que delimita el suelo terminado de la planta baja de los edificios.

Se determinará de la manera que se indica a continuación:

a) PARCELA N.º 31

Sobre el punto más alto de la rasante de la acera en contacto con la edificación (rasante oficial exterior) situado en la esquina más alta de la parcela edificable se trazará, a 80 cm. de altura hacia arriba, un plano horizontal que a todos los efectos consideraremos a partir de este momento como RASANTE OFICIAL DE PLANTA BAJA (ROPB) de la parcela edificable.

b) PARCELAS N.º 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 43 - 44 y 45

Sobre el punto más alto de la rasante de la acera en contacto con la edificación (rasante oficial exterior) situado en la esquina más alta de la parcela edificable se trazará, a 50 cm. de altura hacia arriba, un plano horizontal que a todos los efectos consideraremos a partir de este momento como RASANTE OFICIAL DE PLANTA BAJA (ROPB) de la parcela edificable.

B.3.—RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA (ROPM)

Indica la cota a que puede situarse el plano que define el suelo del patio de manzana. O las cotas de los diferentes planos que definen este suelo, si así lo estableciese el proyecto de edificación.

Será establecida libremente por el proyectista.

En el espacio contenido entre estos dos planos (el de la rasante oficial de planta baja y el de la rasante oficial de patios de manzana), puede disponerse libremente la arquitectura del patio.

B.4.—RASANTE OFICIAL DE LAS FACHADAS POSTERIORES DE LOS EDIFICIOS (ROFP)

Para los edificios situados en las manzanas n.º 31 - 32 - 33 -34 -35 - 36 - 37 - 38 - 43 - 44 y 45, indica la distancia hacia abajo, respecto de la rasante oficial de planta baja, a que han de situarse las esquinas posteriores de la edificación, que lógicamente marcará, la cota del encuentro en esos puntos, entre el terreno y la edificación. Se establece en la tabla que sigue, en la que se denomina «distancia a la esquina izquierda», a la del punto situado a la izquierda mirando la fachada posterior desde el sur y «distancia a la esquina derecha», a la del punto situado a la derecha:

N.º DE PARCELA	DISTANCIA A LA ESQUINA IZQUIERDA (DEI)	DISTANCIA A LA ESQUINA DERECHA (DED)
PARCELA N.º 31	2.75 m.	4.00 m.
PARCELA N.º 32	2.75 m.	4.00 m.
PARCELA N.º 33	2.40 m.	4.00 m.
PARCELA N.º 34	2.40 m.	4.00 m.
PARCELA N.º 35	2.40 m.	4.00 m.
PARCELA N.º 36	2.45 m.	5.00 m.
PARCELA N.º 37	2.30 m.	5.35 m.
PARCELA N.º 38	1.40 m.	5.00 m.
PARCELA N.º 43	0.95 m.	5.00 m.
PARCELA N.º 44	2.00 m.	5.00 m.
PARCELA N.º 45	2.00 m.	5.00 m.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento alterase las rasantes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización respecto de las distancias resultantes, conservándose el criterio de diseño de estas ordenanzas, es decir, adaptándose las rasantes de las fachadas posteriores, a las rasantes de la zona verde exterior.

B.5.—RASANTE OFICIAL DE LINEAS DE CORNISA (ROLC)

Indica la cota sobre la rasante oficial de planta baja, a que debe situarse el plano horizontal que DE MANERA OBLIGATORIA definirá la cara superior del forjado de la última planta en todo el edificio. Y ello con independencia del remate arquitectónico que sobre ese plano se proyecte.

La distancia mencionada se establecerá por el proyectista del edificio, teniendo en cuenta que no será inferior a 6,00 m. ni superior a 6,50 m.

C.—ALTURA

C.1.—CRITERIOS GENERALES

Hay que hacer constar que las ordenanzas del P.G.O.U. en el apartado 7 del artículo III.31 fija la altura máxima para el MCB en dos plantas, y que este plan parcial recoge y acepta esa determinación pero en virtud de la difícil orografía del terreno y dada la disposición de los edificios en el terreno, se admite que los sótanos y semisótanos, puedan disponerse sobre las rasantes del terreno en contacto con la edificación sobresaliendo de las mismas, más de lo que suele ser habitual y otorgando al edificio por tanto, por algunas de sus fachadas, una imagen de mayor porte que lo que suelen suponer las dos plantas de altura.

En cualquier caso y dado que desde este plan parcial se establecen de manera pormenorizada las rasantes de las aceras y de los terrenos en contacto con la edificación y las distancias de las mismas a la rasante oficial de líneas de cornisa (ROLC), quedan perfectamente definidas las alturas obligatorias de los edificios en cada punto.

Por tanto, para el MCB del plan parcial que nos ocupa, la normativa del Plan General establece una altura máxima de dos plantas que se respeta por el Plan parcial, pero en base a lo contenido en el párrafo anterior y justificándolo por la adaptación armónica al territorio que el Plan General reclama insistentemente, se modifican por este Plan Parcial los criterios para medir esas alturas, que el P.G. establece con carácter general.

C.2.—ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura será de dos plantas medidas siempre de la manera que se indica en estas ordenanzas, teniéndose en cuenta que del resultado de esa medición resultará un edificio que en varias de sus fachadas dispondrá de mayor altura. Generalmente será de dos plantas para las fachadas que tienen su frente a la calle del sector y de más plantas, para las fachadas con frente al exterior del sector. Las fachadas a las calles laterales tendrá, la altura que resulte de la transición de las dos plantas de la zona más alta, a las de más altura de la zona más baja.

En la planta destinada al garaje podrán establecerse altillos o entreplantas, sin ningún tipo de limitación, siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento, o complementario.

La forma de medir la altura será la que sigue:

A) EN LAS FACHADAS EXTERIORES:

La altura será obligada y variable en cada uno de los puntos de la fachada. Estará determinada, en las fachadas con frente al interior del sector, por la distancia existente entre la rasante oficial de la línea de cornisa (ROLC) y las rasantes oficial exterior (ROE) de las aceras en cada uno de sus puntos. En las fachadas con frente al exterior del sector, también será obligada y variable y vendrá determinada por la distancia existente entre la rasante oficial de la línea de cornisa (ROLC) y la rasante oficial de las fachadas posteriores de los edificios (ROFP). En las fachadas laterales, la altura será la resultante de solucionar los espacios peatonales que dan acceso a la zona verde. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta que la rasante oficial de la línea de cornisa (ROLC), es horizontal y su cota es obligada por las disposiciones antes expuestas.

B) EN LAS FACHADAS A LOS PATIOS DE MANZANA

La altura estará determinada por la distancia existente entre la rasante oficial de la línea de cornisa y la rasante oficial de patio de manzana que se haya establecido. En función de ello, las alturas podrán ser variables en cada uno de los puntos de las fachadas y tendrán como única limitación la de cumplir en todos ellos, las determinaciones de estas ordenanzas.

D.—OCUPACION

Para las dos plantas superiores de los edificios, no se establece este indicador. Para la edificación que se ubique en el sótano o semisótano, o planta baja en las zonas más bajas del edificio, y siempre que su uso sea el de garaje o complementarios, podrá ocuparse la superficie total de la parcela al 100%, debiéndose tener en cuenta que caso de ocuparse bajo las rasantes, el espacio exterior a la parcela edificable, los espacios resultantes sobre la rasante, serán de uso público, aunque el mantenimiento corresponda a la comunidad de propietarios, no pudiéndose cerrar ni restringir la utilización pública de los mismos.

E.—EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir dentro de la parcela edificable en el total de las dos plantas superiores de cada uno de los edificios será la que sigue:

N.º DE PARCELA	
PARCELA N.º 31	2968.75 m ²
PARCELA N.º 32	2968.75 m ²
PARCELA N.º 33	2968.75 m ²
PARCELA N.º 34	2968.75 m ²
PARCELA N.º 35	2968.75 m ²
PARCELA N.º 36	2968.75 m ²
PARCELA N.º 37	2968.75 m ²
PARCELA N.º 38	2968.75 m ²
PARCELA N.º 43	2968.75 m ²
PARCELA N.º 44	2968.75 m ²
PARCELA N.º 45	2137.50 m ²

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir, se computará toda la edificación de cada una de las plantas superiores, cuyo volumen se levante por encima de la rasante oficial de la planta baja. La edificación que se construya bajo esta rasante, no computará siempre que su uso sea el de garaje u otro complementario.

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

3.3.4.4.—CONDICIONES ESTETICAS 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 que en este caso, tiene especial importancia la imagen que hacia el resto de la ciudad, proyectan estas edificaciones y que por ello será de desear que tuviese en cuenta la homogeneidad respecto al resto de los edificios, su encaje en la trama general, la compatibilidad de las soluciones que adopte con las que hayan adoptado anteriormente otros proyectistas, sobre todo para los espacios peatonales de los costados de los edificios y por último que tenga en cuenta que dadas las soluciones que aportan estas ordenanzas, los cerramientos exteriores de algunos de los garajes, tendrán bastante altura y por tanto su coste podrá ser superior a lo habitual, cuestión que hará pensar en algunos casos, en soluciones que puedan desdecir de la imagen que se pretende obtener. Por ello se ruega encarecidamente que se piense en soluciones arquitectónicas que solucionen los dos problemas.

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.

3.3.5.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS N.º 39, 40, 41 Y 42 (TIPO MCB)

3.3.5.0.—CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

A) PARA LAS PARCELAS 40, 41 y 42

Dadas las condiciones topográficas de los terrenos que se ordenan, es obvio que la edificación ha de ser dispuesta en ladera y que por tanto los edificios tendrán más altura por una calle que por otra. Por ello se pretende que sea la parcela edificable la que contenga la edificación que «sobresale» y que sobre la superficie total de la parcela, solamente pueda edificarse bajo la rasante, aunque lógicamente por la zona más baja del terreno, esa edificación «bajo la rasante» se manifieste con una altura mayor.

La idea de la ordenanza es que la planta de sótano o semisótano (que se destinará al uso de garaje y complementarios) se manifieste al exterior en las zonas mas bajas del terreno, como un basamento dispuesto sobre este, sobre el que a su vez se apoye el cuerpo superior del edificio.

El espacio correspondiente a la superficie total de parcela podrá por tanto ser ocupado en su totalidad y BAJO LA RASANTE, por el garaje o los usos complementarios, pero SOBRE LA RASANTE, solamente podrá edificarse sobre lo que hemos denominado parcela edificable. El espacio exterior a la parcela edificable sobre la rasante, tendrá consideración de espacio público o privado, según los casos, destinándose según se indica en los planos de ordenación, a accesos a los garajes y a Acerados peatonales que comuniquen los viales de la urbanización con los espacios de verde público y espacios libres posteriores, o a jardines de protección de las viviendas.

B) PARA LA PARCELA 39

En la parcela n.º 39 son totalmente aplicables los criterios establecidos en la ordenanza precedente para las manzanas 40, 41 y 42 con dos excepciones:

1.º - En esta manzana coincide la superficie total de la parcela con la parcela edificable. No existirán por tanto los espacios exteriores a la parcela edificable que deben ser resueltos por el proyecto de edificación, encontrándose el solar totalmente delimitado por los Acerados de los viales perimetrales a la parcela.

2.º - Se introduce el uso comercial en la zona del sótano (planta

baja desde la plaza y el vial posterior) que se definirá posteriormente:

Puesto que hemos utilizado términos como «sobre la rasante» etc., que pueden dar lugar a interpretaciones diferentes, se establecerán y definirán posteriormente los conceptos concretos en los que se apoyará la reglamentación que pretende esta ordenanza.

En cualquier caso, se hace constar expresamente que lo dicho hasta el momento, solamente pretende expresar los criterios generales que han servido de base para el diseño de la ordenanza y en ningún caso son susceptibles de aplicación normativa las diferentes especulaciones que sobre ellos pudieran hacerse.

Antes de establecer las condiciones que se establecen para la edificación, aclararemos algunos conceptos relativos a este tipo de edificios.

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELA

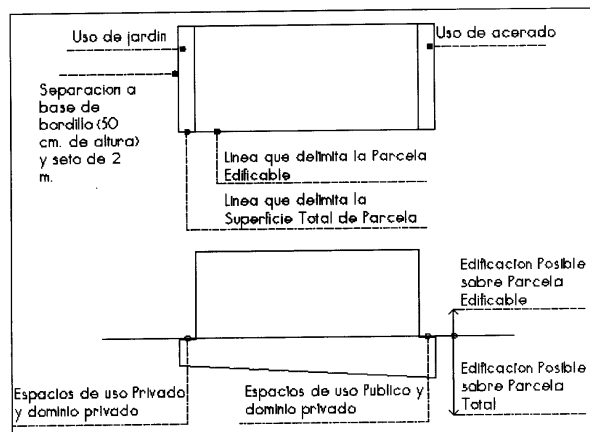
Corresponde a la superficie otorgada a cada una de las parcelas de este tipo de edificación. Está delimitada por los linderos que se han grafiado en el plano de «Parcelación resultante».

PARCELA EDIFICABLE

Se refiere a la delimitada por las alineaciones exteriores que se han grafiado en el plano de «Alineaciones».

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

N.º DE PARCELA	SUP. TOTAL DE PARCELA	PARCELA EDIFICABLE
PARCELA N.º 39	2344,64	2344,64
PARCELA N.º 40	2988	2700
PARCELA N.º 41	3096	2700
PARCELA N.º 42	3096	2700



3.3.5.1.—TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación será el de manzana semicerrada baja (MCB), es decir el de una manzana con edificación en su perímetro, cuyo interior queda como espacio libre, ya sea de propiedad o uso comunitario o privado, parcelado o no.

Se recomienda la edificación en condominio, con acceso a las viviendas desde el interior del patio, y que se destine éste a usos de esparcimiento, deportivos o comunitarios.

3.3.5.2.—CONDICIONES DE USO

A.—CONDICIONES GENERALES

El uso predominante será el de alojamiento, en primera o segunda categoría.

Las compatibilidades de este uso con los restantes, serán las establecidas por el PGOU en la tabla de compatibilidades de usos del artículo III.7 del título III. y desarrolladas por los apartados 2,3 y 4 del artículo III.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.

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.

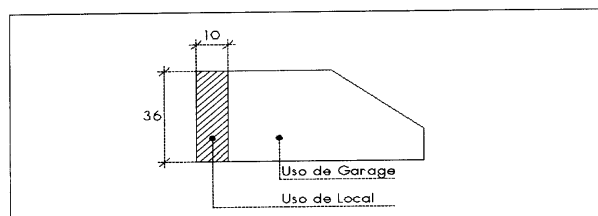
B.—ESPECIFICACIONES PARA LAS PARCELAS N.º 40 - 41 y 42

En las parcelas n.º 40 - 41 y 42, el uso del sótano o semisótano (planta baja en alguna de las fachadas) 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.

La utilización sobre la rasante que se dará al espacio exterior de la parcela edificable, será la de accesos a los garajes de los edificios y de acerado, debiendo resolverse en todos los casos la comunicación peatonal entre los viales a que dan frente los edificios. Estos espacios serán de uso público no pudiéndose cerrar ni restringir la utilización pública de los mismos.

C.—ESPECIFICACIONES PARA LA PARCELA N.º 39

En la parcela n.º 39 la parte del sótano (planta baja desde la calle posterior y la plaza lateral) que se indica en el gráfico siguiente, se destinará al uso de comercio local (artículo III.39 de las ordenanzas del P.G.).



En el resto del sótano o semisótano (planta baja en alguna de las fachadas) 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.

3.3.5.3.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

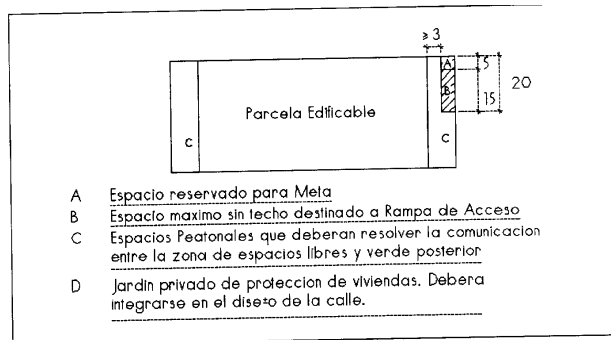
A.—ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS

A.1.—ALINEACIONES EXTERIORES

Las alineaciones exteriores son las grafiadas en el plano correspondiente. Para la edificación sobre la rasante de las vías públicas,

coinciden con la línea que define la parcela edificable. Para la edificación bajo la rasante, coinciden con las líneas que definen la superficie total de la parcela.

En las parcelas en las que el acceso al garaje se proyecte fuera de la parcela edificable, se estará a lo especificado en los planos de ordenación y detallado a continuación.



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

Para la edificación sobre rasante, se establecen las alineaciones interiores como líneas paralelas a las alineaciones exteriores trazadas a 12 m.

Se recomienda que el espacio dedicado a patio de manzana sea lo más amplio posible.

A.4.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES EXTERIORES

Los retranqueos y los vuelos sobre la fachada exterior serán discrecionales del proyectista con las siguientes limitaciones:

1.º - Los vuelos (si existieran), situados en las fachadas a calles con anchura menor de 13 m. no sobresaldrán más de 50 cm. de la alineación exterior. En las fachadas a las calles o espacios de mayor anchura, el vuelo no sobresaldrá más de 1,50 m. de la alineación exterior.

2.º - Se establece la obligatoriedad de perforar la totalidad de la planta baja en un ancho mínimo de 12 m. para comunicar espacialmente el espacio exterior con el patio de manzana. Dicha perforación se ubicará en cualesquiera de las dos fachadas de longitud mayor de la parcela, en los lugares que el proyectista considere convenientes y podrá continuarse o no, en la planta superior. Los cierres de estas perforaciones se realizarán con elementos de carpintería o cerrajería.

Se advierte expresamente que en los planos del plan parcial, se ha dibujado en estas parcelas la perforación aludida en una de las fachadas, pero que esto se ha hecho solamente a modo indicativo, pudiéndose situar de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior en cualesquiera de las dos fachadas de longitud mayor.

A.5.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES INTERIORES

La alineación interior define un plano paralelo a las alineaciones exteriores, que se considerará como el límite exterior (hacia el patio) de cualquiera de los elementos de la edificación, ya sean fachadas, vuelos, etc. Entre las alineaciones, exteriores e interiores, el proyectista podrá disponer como desee la edificación con las limitaciones establecidas en el apartado anterior.

B.—RASANTES

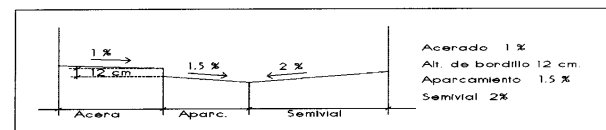
B.1.—RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales se han grafiado en el plano correspondiente.

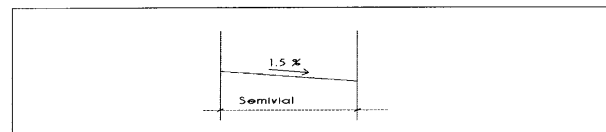
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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 parcelas.

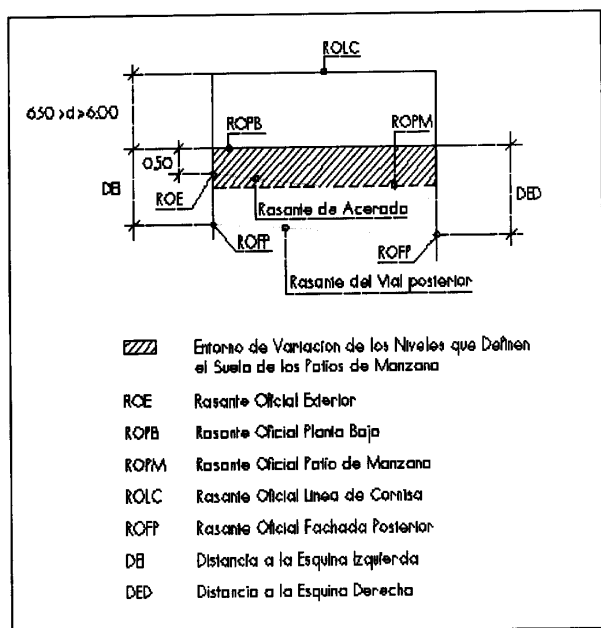
A todos los efectos consideraremos a partir de este momento como RASANTE OFICIAL EXTERIOR (ROE) de cada una de las parcelas a que se refiere esta ordenanza, la del punto más alto del acera-

do que delimita el lindero exterior de la parcela edificable que antes se definió.

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.

Para ayudar a la comprensión de los párrafos que siguen, se adjunta a continuación un gráfico explicativo de varios de los conceptos que se pretenden establecer para reglamentar la edificación:



B.2.—RASANTE OFICIAL DE PLANTA BAJA

Indica la cota a que habrá de situarse el plano horizontal que delimita el suelo terminado de la planta baja de los edificios.

Se determinará de la manera que se indica a continuación:

Sobre el punto más alto de la rasante de la acera en contacto con la edificación (rasante oficial exterior) situado en la esquina más alta de la parcela edificable se trazará, a 50 cm. de altura hacia arriba, un plano horizontal que a todos los efectos consideraremos a partir de este momento como RASANTE OFICIAL DE PLANTA BAJA (ROPB) de la parcela edificable.

B.3.—RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA (ROPM)

Indica la cota a que puede situarse el plano que define el suelo del patio de manzana. O las cotas de los diferentes planos que definen este suelo, si así lo estableciese el proyecto de edificación.

Será establecida libremente por el proyectista.

En el espacio contenido entre estos dos planos (el de la rasante oficial de planta baja y el de la rasante oficial de patios de manzana), puede disponerse libremente la arquitectura del patio.

B.4.—RASANTE OFICIAL DE LAS FACHADAS POSTERIORES DE LOS EDIFICIOS (ROFP)

Indica la distancia hacia abajo, respecto de la rasante oficial de planta baja, a que han de situarse las esquinas posteriores de la edificación, (aquellas en las que la altura del edificio es mayor) que lógicamente estarán situadas coincidiendo con la rasante oficial exterior de esos puntos del acerado. Se establece en la tabla que sigue, en la que se denomina «distancia a la esquina izquierda», a la del punto situado a la izquierda mirando la fachada posterior desde el sur y «distancia a la esquina derecha», a la del punto situado a la derecha:

N.º DE PARCELA	DISTANCIA A LA ESQUINA IZQUIERDA (DEI)	DISTANCIA A LA ESQUINA DERECHA (DED)
PARCELA N.º 39	3.05 m.	6.10 m.
PARCELA N.º 40	2.00 m.	5.00 m.
PARCELA N.º 41	2.00 m.	5.00 m.
PARCELA N.º 42	2.00 m.	5.00 m.

Si el proyecto de urbanización que se apruebe en su momento alterase las rasantes, se estará a lo establecido en el proyecto de urbanización respecto de las distancias resultantes, conservándose el criterio de diseño de estas ordenanzas, es decir, adaptándose las rasantes de las fachadas posteriores, a las rasantes de los viales de la fachada posterior.

B.5.—RASANTE OFICIAL DE LINEAS DE CORNISA (ROLC)

Indica la distancia sobre la rasante oficial de planta baja, a que debe situarse el plano horizontal que DE MANERA OBLIGATORIA definirá la cara superior del forjado de la última planta en todo el edificio. Y ello con independencia del remate arquitectónico que sobre ese plano se proyecte.

La distancia mencionada se establecerá por el proyectista del edificio, teniendo en cuenta que no será inferior a 6,00 m. ni superior a 6,50 m.

C.—ALTURA

C.1.—CRITERIOS GENERALES

Hay que hacer constar que las ordenanzas del P.G.O.U. en el apartado 7 del artículo III.31 fija la altura máxima para el MCB en dos plantas, y que este plan parcial recoge y acepta esa determinación pero en virtud de la difícil orografía del terreno y dada la disposición de los edificios en el terreno, se admite que los sótanos y semisótanos, puedan disponerse sobre las rasantes del terreno en contacto con la edificación sobresaliendo de las mismas, más de lo que suele ser habitual y otorgando al edificio por tanto, por algunas de sus fachadas, una imagen de mayor porte que lo que suelen suponer las dos plantas de altura.

En cualquier caso y dado que desde este plan parcial se establecen de manera pormenorizada las rasantes de las aceras y de los terrenos en contacto con la edificación y las distancias de las mismas a la rasante oficial de líneas de cornisa (ROLC), quedan perfectamente definidas las alturas obligatorias de los edificios en cada punto.

Por tanto, para el MCB del plan parcial que nos ocupa, la normativa del Plan General establece una altura máxima de dos plantas que se respeta por el Plan Parcial, pero en base a lo contenido en el párrafo anterior y justificándolo por la adaptación armónica al territorio que el Plan General reclama insistentemente, se modifican por este Plan Parcial los criterios para medir esas alturas, que el P.G. establece con carácter general.

C.2.—ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura será de dos plantas medidas siempre de la manera que se indica en estas ordenanzas, teniéndose en cuenta que del resultado de esa medición resultará un edificio que en varias de sus fachadas dispondrá de mayor altura. Generalmente será de dos plantas para las fachadas que tienen su frente a la calle del sector y de más plantas, para las fachadas con frente al exterior del sector. Las fachadas a las calles laterales tendrá, la altura que resulte de la transición de las dos plantas de la zona más alta, a las de más altura de la zona más baja.

En la planta destinada al garaje podrán establecerse altillos o entreplantas, sin ningún tipo de limitación, siempre que su uso sea el de garaje-aparcamiento, o complementario.

La forma de medir la altura será la que sigue:

A.—EN LAS FACHADAS EXTERIORES

La altura será obligada y variable en cada uno de los puntos de la fachada. Estará determinada, en las fachadas con frente a la calle más alta, por la distancia existente entre la rasante oficial de la línea de cornisa (ROLC) y la rasante oficial exterior (ROE) de las aceras en cada uno de sus puntos. En las fachadas con frente

a las calles más bajas, también será obligada y variable y vendrá determinada por la distancia existente entre la rasante oficial de la línea de cornisa (ROLC) y la rasante oficial exterior (ROE) de las aceras en cada uno de sus puntos. En las fachadas laterales, la altura será la resultante de solucionar los espacios peatonales que establecen la comunicación entre las calles, los accesos a los garajes, o la transición a los espacios y libres y zonas verdes que limitan la parcela n.º 42. En cualquier caso deberá tenerse en cuenta que la rasante oficial de la línea de cornisa (ROLC), es horizontal y su cota es obligada por las disposiciones antes expuestas.

B.—EN LAS FACHADAS A LOS PATIOS DE MANZANA

La altura estará determinada por la distancia existente entre la rasante oficial de la línea de cornisa y la rasante oficial de patio de manzana que se haya establecido. En función de ello, las alturas podrán ser variables en cada uno de los puntos de las fachadas y tendrán como única limitación la de cumplir en todos ellos, las determinaciones de estas ordenanzas.

D.—OCUPACION

Para las dos plantas superiores de los edificios, no se establece este indicador. Para la edificación que se ubique en el sótano o semisótano, o planta baja en las zonas más bajas del edificio, y siempre que su uso sea el de garaje o complementarios, podrá ocuparse la superficie total de la parcela al 100%, debiéndose tener en cuenta que caso de ocuparse bajo las rasantes, el espacio exterior a la parcela edificable, los espacios resultantes sobre la rasante, serán de uso público, aunque el mantenimiento corresponda a la comunidad de propietarios, no pudiéndose cerrar ni restringir la utilización pública de los mismos.

Se hace constar expresamente que en la parcela n.º 39, el hecho de poderse ocupar el 100% de la superficie total de la parcela en el sótano (o planta baja desde las calles posterior o laterales) para el uso de garaje, no implica en ningún caso la posibilidad de que el local comercial, pueda tener más superficie que la establecida en estas ordenanzas.

E.—EDIFICABILIDAD

La superficie máxima que se permite construir dentro de la parcela edificable en el total de las dos plantas superiores de cada uno de los edificios será la que sigue:

N.º DE PARCELA	EN VIVIENDAS	EN LOCALES
PARCELA N.º 39	2375,00 m ²	360.00 m ²
PARCELA N.º 40	2968,75 m ²	
PARCELA N.º 41	2968,75 m ²	
PARCELA N.º 42	2968,75 m ²	

Para el cálculo de la superficie máxima que se permite construir en viviendas, se computará toda la edificación de cada una de las dos plantas superiores, cuyo volumen se levante por encima de la rasante oficial de la planta baja. La edificación que se construya bajo esta rasante, no computará siempre que su uso sea el de garaje u otro complementario.

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

3.3.5.4.—CONDICIONES ESTETICAS 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 que en este caso, tiene especial importancia la imagen que hacia el resto de la ciudad, proyectan estas edificaciones y que por ello será de desear que tuviese en cuenta la homogeneidad respecto al resto de los edificios, su encaje en la trama general, la compatibilidad de las soluciones que adopte con las que hayan adoptado anteriormente otros proyectistas, sobre todo para los espacios peatonales de los costados de los edificios y por último que tenga en cuenta que dadas las soluciones que aportan estas ordenanzas, los cerramientos exteriores de algunos de los garajes, tendrán bastante altura y por tanto su coste podrá ser superior a lo habitual, cuestión que hará pensar en algunos casos, en soluciones que puedan desdecir de la imagen que se pretende obtener. Por ello se ruega encarecidamente que se piense en soluciones arquitectónicas que solucionen los dos problemas.

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.

3.3.6.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS N.º 50 y 51 (CENTROS DOCENTES)

3.3.6.1.—CONDICIONES DE USO

La edificaciones de estas manzanas se destinarán al uso de Centro de E.G.B. la número 50 y la de la manzana n.º 51 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 3.ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

3.3.6.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.1.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente.

La edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. sobre las alineaciones.

A.2.—ALTURA

La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

A.3.—OCUPACION

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

A.4.—EDIFICABILIDAD

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

3.3.7.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS PARCELAS DE USO COMERCIAL

3.3.7.1.—CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS PARCELAS N.º 17 DE LAS MANZANAS N.º 18 Y 27 Y PARCELA N.º 20 DE LA MANZANA N.º 7

A.—CONDICIONES DE USO

La edificaciones de estas manzanas se destinarán al uso de comercio local. 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 3.ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

Las condiciones de funcionamiento serán las establecidas en el artículo III.40 de las normas urbanísticas del plan general.

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

B.1.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

B.2.—ALTURA

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (8 m.) a contar desde la ROE de la calle a que da frente que se convertirán en tres desde la plaza (la dimensión que resulte).

B.3.—OCUPACION

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

B.4.—EDIFICABILIDAD

Se permitirá un máximo de 200 m² de superficie construida por cada una de las dos plantas. En el porche que obligatoriamente

deberá formar en la planta baja (contada desde las plazas) se podrán construir hasta 16 m² cerrados, no computándose el resto.

El total de superficie construida por cada parcela será por tanto de 416 m².

B.5.—VUELOS

Será libres los vuelos y cuerpos volados cerrados en la fachada que da a las plazas, siempre que se retranqueen de las esquinas y medianerías un mínimo de 2 m. y el saliente no sea mayor de 1,50 m.

3.3.7.2.—CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA MANZANA N.º 46

A.—CONDICIONES DE USO

Las edificaciones de esta manzana se destinarán al uso de comercio urbano y oficinas. Las condiciones de compatibilidad y especificaciones de los mismos serán las establecidas por el Plan General dentro de las variedades A y C del uso terciario (Sección 3.ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

Las condiciones de funcionamiento serán las establecidas en el artículo III.40 de las normas urbanísticas del Plan General.

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

B.1.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Las alineaciones son las especificadas en el plano correspondiente. En la planta baja se retranqueará la edificación 6 m. sobre la alineación marcada en el plano, produciendo soportales. Es decir la estructura de las fachadas de planta alta puede avanzar en planta baja sobre la fachada de esa planta.

B.2.—ALTURA

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (10 m.) a contar desde la ROE de la calle más alta en contacto con la edificación. Sobre estas dos plantas podrán construirse los casetones de ascensores y elementos de las instalaciones necesarios para el funcionamiento del edificio. Todos ellos se retranquearán como mínimo cuatro metros de la alineación de la fachada.

B.3.—OCUPACION

En la planta baja la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela que resulte de aplicar los retranqueos. No computarán los elementos de la estructura que formen los soportales. En planta alta la edificación podrá ocupar también el 100% de la parcela.

B.4.—EDIFICABILIDAD

Se permitirá un máximo de 3.500 m² de superficie construida en todo el edificio. No computarán para el cálculo de la superficie construida los elementos que sobresalgan en la planta de cubierta siempre que su uso sea el de casetones de ascensor y escaleras y cuartos de instalaciones necesarios para el funcionamiento del edificio.

B.5.—VUELOS

Será libre el diseño de los vuelos y cuerpos volados con la limitación de que el saliente sobre la alineación de la fachada no sea mayor de 1,50 m.

B.6.—CONDICIONES ADICIONALES

La edificación de esta manzana cumplirá las condiciones adicionales de los centros comerciales y de las grandes superficies de comercio mixto minorista, establecidas en el artículo III.42 de las normas urbanísticas del Plan General.

3.3.8.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA N.º 52

A.—CONDICIONES DE USO

Las edificaciones de esta manzana se destinarán al uso de aquellas actividades de carácter público o privado destinadas a la sanidad y asistencia. 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 3.ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

Las condiciones de funcionamiento serán las establecidas en el artículo III.40 de las normas urbanísticas del Plan General.

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

B.1.—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.2.—ALTURA

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (10 m.) a contar desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación. Sobre estas dos plantas podrán construirse los casetones de ascensores y elementos de las instalaciones necesarios para el funcionamiento del edificio. Todos ellos se retranquearán como mínimo cuatro metros de la alineación de la fachada.

B.3.—OCUPACION

La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 50%.

B.4.—EDIFICABILIDAD

Se permitirá un máximo de 2.892,72 m² de superficie construida en todo el edificio. No computarán para el cálculo de la superficie construida los elementos que sobresalgan en la planta de cubierta siempre que su uso sea el de casetones de ascensor y escaleras y cuartos de instalaciones necesarios para el funcionamiento del edificio.

B.5.—VUELOS

Será libre el diseño de los vuelos y cuerpos volados con la limitación de que el saliente sobre la alineación de la fachada no sea mayor de 1,50 m.

B.6.—CONDICION 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.

3.3.9.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA MANZANA N.º 53**A.—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 3.ª de las normas urbanísticas). Las categorías y compatibilidades serán las establecidas en esa normativa.

Las condiciones de funcionamiento serán las establecidas en el artículo III.40 de las normas urbanísticas del Plan General.

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**B.1.—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.2.—ALTURA

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

B.3.—OCUPACION

No se establece este indicador.

B.4.—EDIFICABILIDAD

No se establece este indicador.

B.5.—VUELOS

Será libre el diseño de los vuelos y cuerpos volados.

B.6.—CONDICION 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.

3.3.10.—ORDENANZAS REGULADORAS PARA LAS MANZANAS N.º 54, 55, 56 Y 57

Las condiciones para estas manzanas serán las establecidas para los sistemas de espacios libres en la sección 4.ª 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.

Es importante además el tratamiento que deberá darse a estos espacios en los límites de la edificación residencial destinada a MCB.

3.3.11.—ORDENANZAS REGULADORAS PARA LA MANZANA N.º 48

Se concibe como una plaza de connotaciones urbanas que debe adecuar su rasante a la de la calle n.º 7 y resolver los desniveles con las calles restantes mediante elementos de contención. No estaría mal que se dispusieran soportales u otro elemento compatible con este uso bajo la calle n.º 6.

En su diseño habrá de tenerse en cuenta el local o locales comerciales de la manzana n.º 39.

I N D I C E**ORDENANZAS REGULADORAS****1.—GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS****2.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO****2.1.—CALIFICACION DEL SUELO, CON EXPRESION DE SUS USOS POR-MENORIZADOS****2.2.—ESTUDIOS DE DETALLE****2.3.—PARCELACIONES**

2.4.—PROYECTOS DE URBANIZACION

3.—NORMAS DE EDIFICACION

3.1.—CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

3.2.—CONDICIONES COMUNES

3.2.1.—CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS EDIFICACIONES

3.2.2.—CONDICIONES ESTETICAS

3.2.3.—TRATAMIENTO, USO Y CONSERVACION DE LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES

3.3.—CONDICIONES PARTICULARES

3.3.1.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS 4 A 30 (a.i.)

3.3.1.1.—CONDICIONES DE USO

3.3.1.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MENOR.

A.2.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MAYOR EN CONTACTO CON LA CALLE.

B.—ALINEACIONES INTERIORES

C.—MEDIANERIAS.

D.—RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.—RASANTES OFICIALES

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

E.—ALTURA.

F.—OCUPACIN.

G.—EDIFICABILIDAD

3.3.2.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA ALGUNAS DE LAS PARCELAS SITUADAS EN LAS MANZANAS 4 A 30 (a.i.) NO INCLUIDAS EN EL APARTADO ANTERIOR.

3.3.2.1.—CONDICIONES DE USO

3.3.2.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

B.—ALINEACIONES INTERIORES

C.—MEDIANERIAS.

D.—RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.—RASANTES OFICIALES

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

E.—ALTURA.

F.—OCUPACIN.

G.—EDIFICABILIDAD

3.3.3.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS Nº 1, 2 Y 3

3.3.3.1.—CONDICIONES DE USO

3.3.3.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MENOR.

A.2.—RETRANQUEOS EN LA FACHADA DE DIMENSION MAYOR EN CONTACTO CON LA CALLE.

B.—ALINEACIONES INTERIORES

C.—MEDIANERIAS.

D.—RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

D.1.—RASANTES OFICIALES

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

E.—ALTURA.

F.—OCUPACIN.

G.—EDIFICABILIDAD

3.3.4.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS MANZANAS Nº 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 43 - 44 Y 45. (TIPO MCB)

3.3.4.0.—CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION.

3.3.4.1.—TIPO DE EDIFICACION

3.3.4.2.—CONDICIONES DE USO

3.3.4.3.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS.

A.1.—ALINEACIONES EXTERIORES.

A.2.—FONDO EDIFICABLE

A.3.—ALINEACIONES INTERIORES.

A.4.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES EXTERIORES.

A.5.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES INTERIORES.

B.—RASANTES.

B.1.—RASANTES OFICIALES

B.2.—RASANTE OFICIAL DE PLANTA BAJA.

B.3.—RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA (ROPM).

B.4.—RASANTE OFICIAL DE LAS FACHADAS POSTERIORES DE LOS EDIFICIOS.(ROFP)

B.5.—RASANTE OFICIAL DE LINEAS DE CORNISA.(ROLC).

C.—ALTURA.

C.1.—CRITERIOS GENERALES.

C.2.—ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.

D.—OCUPACION.

E.—EDIFICABILIDAD

3.3.4.4.—CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECIFICAS PARA ESTAS MANZANAS.

3.3.5.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS Nº 39, 40, 41 Y 42 (TIPO MCB)

3.3.5.0.—CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION.

A) PARA LAS PARCELAS 40, 41 y 42.

A) PARA LA PARCELA 39.

3.3.5.1.—TIPO DE EDIFICACION

3.3.5.2.—CONDICIONES DE USO

A.—CONDICIONES GENERALES.

B.—ESPECIFICACIONES PARA LAS PARCELAS Nº 40 - 41 y 42.

C.—ESPECIFICACIONES PARA LA PARCELA Nº 39.

3.3.5.3.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS.

A.1.—ALINEACIONES EXTERIORES.

A.2.—FONDO EDIFICABLE

A.3.—ALINEACIONES INTERIORES.

A.4.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES EXTERIORES.

A.5.—RETRANQUEOS Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES INTERIORES.

B.—RASANTES.

B.1.—RASANTES OFICIALES

B.2.—RASANTE OFICIAL DE PLANTA BAJA.

B.3.—RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA (ROPM).

B.4.—RASANTE OFICIAL DE LAS FACHADAS POSTERIORES DE LOS EDIFICIOS.(ROFP)

B.5.—RASANTE OFICIAL DE LINEAS DE CORNISA.(ROLC).

C.—ALTURA.

C.1.—CRITERIOS GENERALES.

C.2.—ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION.

D.—OCUPACION.

E.—EDIFICABILIDAD

3.3.5.4.—CONDICIONES ESTÉTICAS ESPECIFICAS PARA ESTAS MANZANAS.

3.3.6.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS Nº 50 y 51 (CENTROS DOCENTES)

3.3.6.1.—CONDICIONES DE USO

3.3.6.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.1.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

A.2.—ALTURA

A.3.—OCUPACION

A.4.—EDIFICABILIDAD

3.3.7.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS PARCELAS DE USO COMERCIAL.

3.3.7.1.—CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LAS PARCELAS Nº 17 DE LAS MANZANAS Nº 18 Y 27 Y PARCELA Nº 20 DE LA MANZANA Nº 7

A.—CONDICIONES DE USO

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

B.1.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

B.2.—ALTURA

B.3.—OCUPACION

B.4.—EDIFICABILIDAD

B.5.—VUELOS

3.3.7.2.—CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA MANZANA Nº 46

A.—CONDICIONES DE USO

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

B.1.- ALINEACIONES Y RETRANQUEOS63

B.2.—ALTURA

B.3.—OCUPACION

B.4.—EDIFICABILIDAD

B.5.—VUELOS

B.6.—CONDICIONES ADICIONALES.

3.3.8.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA Nº 52.

A.—CONDICIONES DE USO

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

B.1.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

B.2.—ALTURA

B.3.—OCUPACION

B.4.—EDIFICABILIDAD

B.5.—VUELOS

B.6.—CONDICION ADICIONAL

3.3.9.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA MANZANA Nº 53.

A.—CONDICIONES DE USO

B.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

B.1.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

B.2.—ALTURA

B.3.—OCUPACION

B.4.—EDIFICABILIDAD

B.5.—VUELOS

B.6.—CONDICION ADICIONAL

3.3.10.—ORDENANZAS REGULADORAS PARA LAS MANZANAS Nº 54, 55, 56 Y 57.

3.3.11.—ORDENANZAS REGULADORAS PARA LA MANZANA Nº 48.

CONSEJERIA DE EDUCACION, CIENCIA Y TECNOLOGIA

ORDEN de 25 de octubre de 2000, por la que se hace pública la composición de la Comisión de Selección de la convocatoria de subvenciones para el desarrollo de Programas de Garantía Social, a iniciar durante el curso 2000/2001 en las modalidades de Iniciación Profesional, Formación-Empleo, Talleres Profesionales y para alumnos con necesidades educativas especiales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.1 del Decreto 212/2000, de 10 de octubre (D.O.E. núm. 120, de 17 de octubre), por el que se establecen y convocan subvenciones para el desarrollo de Programas de Garantía Social, en las modalidades de Iniciación Profesional, Formación-Empleo, Talleres Profesionales y para alumnos con necesidades educativas especiales.

D I S P O N G O

ARTICULO UNICO.—Nombrar, como miembros de la Comisión de Selección de las solicitudes de subvenciones para el desarrollo de Programas de Garantía Social, a las siguientes personas:

Presidente: Sr. D. Rafael Rodríguez de la Cruz, Director General de Formación Profesional y Promoción Educativa.

Vocales:

- D.ª M.ª del Rosario Moreno Gorrón. Dirección General de Formación Profesional y Promoción Educativa.
- D. Nicolás Gallego Soto. Dirección General de Formación Profesional y Promoción Educativa.
- D.ª Natividad Rodríguez Márquez. Dirección General de Formación Profesional y Promoción Educativa.
- D. María Gatón Lasheras. Dirección General de Ordenación, Renovación y Centros.
- D. José María Fernández Sánchez. Dirección Provincial de Educación de Badajoz.
- D. Ramón Suárez Hurtado. Dirección Provincial de Educación de Cáceres.
- D. Antonio Jiménez Manzano. Federación Extremeña de Municipios y Provincias.
- D.ª Emilia Paz Pérez Aparicio. Consejería de Bienestar Social.
- D.ª Inmaculada Bernal Carrión. Consejería de Trabajo.