

ción de los interesados, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid o el correspondiente a la circunscripción donde tengan su domicilio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/1999, así como en los artículos 10.1 i) y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y sin perjuicio de cualquier otro recurso que se pudiera interponer.

Madrid, 14 de septiembre de 2001.—El Director General, LUIS PEREZ DE COSSIO.

A N E X O

COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA

SECRETARIA DE ENTRADA

Badajoz:

- Ayuntamiento de Montijo. 0643501.
Desierta tras la fase de coordinación.

Cáceres:

- Ayuntamiento de Coria. 1026401.
Viera Pérez, Julián. Documento nacional de identidad número 7.724.315.

SECRETARIA-INTERVENCION

Badajoz:

- Ayuntamiento de Ahillones: 0601501.
Murillo Fuentes, Rosa María. Documento nacional de identidad número 8.814.101.
- Ayuntamiento de Valverde de Llerena: 0671501.
Rubio Cortés, María Fernanda. Documento nacional de identidad número 76.245.735

Cáceres:

- Ayuntamiento de Brozas: 1012801.
Arjona Solís, Luis. Documento nacional de identidad número 6.969.023.
- Ayuntamiento de Cañamero: 1017201.
Desierta tras la fase de coordinación.
- Ayuntamiento de Guadalupe: 1034001.
Desierta tras la fase de coordinación.
- Ayuntamiento de Navas del Madroño: 1052401.
Figueroa Pérez, Teresa. Documento nacional de identidad número 6.991.740.

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCION de 12 de julio de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del Sector PP-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Plasencia.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 12 de julio de 2001, 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. Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
2. Publicar, como Anexo a esta resolución, su Normativa Urbanística.

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.

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

Las definiciones podrán 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 PORMENORIZADOS

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

MANZANA	PARCELA	USO
1,2,3,4,5,6,7		Alojamiento tipo BH en condominio
8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 y 28	Todas	alojamiento tipo BH
28		Alojamiento tipo MC o BH
29 y 30		Espacios libres
31	1	E.G.B.
31	2	Preescolar y guardería
31	3	Espacios libres
31	4	Parque deportivo
31	5	Comercial

31	6	Sanitario asistencial y Administrativo
32		Servicios Generales
33		Servicios Generales

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.

En la manzana n.º 28 el Plan Parcial prevé edificación del tipo MC o BH. En el plano de alineaciones y rasantes se han dibujado las correspondientes al tipo MC. Si se pretendiese edificar con BH se redactará previamente un Estudio de Detalle que fijará las alineaciones correspondientes pero en ningún caso modificará lo establecido en el plano n.º 13.

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

2.3.—PARCELACIONES

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

Para el uso de alojamiento BH en condominio	1.364,64 m ² en la manzana n.º 7 y 2.200 m ² en las restantes
---	---

Para el uso de alojamiento BH	75 m ² en la manzana n.º 28, si este uso se llegase a producir y 121 m ² en las restantes
Para el resto de usos	Las superficies de parcelas establecidas en el plano n.º 11 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.

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

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

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 dos metros y veinte centímetros.

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

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

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

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

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

En el diseño de los espacios libres y zonas verdes de la manzana n.º 29 se tratará de conseguir un mirador de carácter eminentemente urbano. La arboleda será de porte alto y se intentará articularla con los accesos desde la manzana n.º 30, si estos existieran y situarla como fondo de perspectiva de la calle peatonal (n.º 1). Se recomiendan las palmeras como arbolado de ese espacio.

Tiene especial importancia el diseño de los muros de contención de las plataformas que se crean. Convendría utilizar la piedra y el hormigón aunque no se impone. En el diseño de los espacios libres de la manzana n.º 31 se tratará de conseguir una zona de parque con recorridos que acompañen las pendientes y zonas de estancia horizontales. Parece que funcionaría el establecimiento de plataformas en varios niveles.

3.3.—CONDICIONES PARTICULARES

3.3.1.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25 y 26

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

RELACION DE PARCELAS DE ESTAS MANZANAS QUE QUEDAN EXCLUIDAS DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA	
MANZANA	PARCELAS EXCLUIDAS
14	1-2
15	1-5-6
20	1
24	4-9

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 OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.—ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

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

A.2.—RETRANQUEOS

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

A.2.1.—RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA LONGITUDINAL

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

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
8	Calles n.º 2 y n.º 3
9	Calles n.º 2 y n.º 3
10	Calles n.º 2 y n.º 3
11	Calle n.º 3
12	Calle n.º 5
13	Calle n.º 5
14	Calles n.º 4 y n.º 5
15	Calle n.º 3
17	Calles n.º 6 y n.º 7
18	Calles n.º 6 y n.º 7
19	Calles n.º 6 y n.º 7
20	Calles n.º 7 y n.º 17
21	Calles n.º 7 y n.º 17
23	Calles n.º 22 y n.º 23
24	Calles n.º 22 y n.º 23
25	Calles n.º 23 y n.º 24
26	Calles n.º 23 y n.º 24

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

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

MANZANA	PARCELAS	% OCUPACION DEL FRENTE DE LA PARCELA POR LA PLANTA BAJA
8	1 y 8	50%
10	8 y 15	50%
13	5	50%
14	3, 9 y 16	50%
17	1 y 7	50%
19	7 y 15	50%
20	7	50%
21	6	60%
21	7	70%
26	9 y 18	50%

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

A.2.2.—RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA TRANSVERSAL

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

MANZANA	PARCELAS	N.º DE CALLE EN LAS QUE NO ES OBLIGATORIO NINGUN TIPO DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACION SOBRE LA ALINEACION OFICIAL EXTERIOR
8	1 y 8	Calle n.º 8
8	7 y 13	Calle n.º 9
9	1 y 9	Calle n.º 9
9	8 y 16	Calle n.º 10
10	1 y 9	Calle n.º 10
10	8 y 15	Calle n.º 11
11	1	Calle n.º 5
12	5	Calle de Valcorchero (fuera del Sector)
13	1 y 5	Calle n.º 3
13	1 y 5	Calle n.º 5

14	9 y 16	Calle de Valcorchero (fuera del Sector)
17	1 y 7	Calle n.º 8
17	6 y 13	Calle n.º 9
18	1 y 9	Calle n.º 9
18	8 y 16	Calle n.º 10
19	1 y 8	Calle n.º 10
19	7 y 15	Calle n.º 12
20	6 y 12	Calle n.º 9
21	1 y 8	Calle n.º 9
21	7 y 15	Calle n.º 10
23	1 y 7	Calle n.º 25
23	6 y 12	Calle n.º 27
24	1 y 5	Calle n.º 27
25	1 y 7	Calle n.º 25
25	6 y 12	Calle n.º 27
26	1 y 10	Calle n.º 27
26	9 y 18	Calle n.º 24

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

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

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

B.—ALINEACIONES INTERIORES

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

C.—MEDIANERIAS

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por el fondo y por los laterales de las parcelas y por tanto se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si

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

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

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

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

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

D.—RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

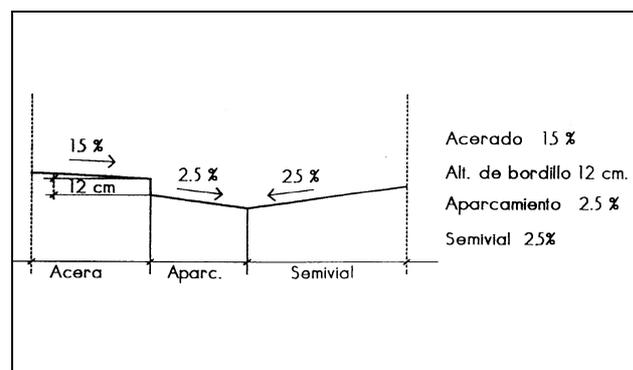
D.1.—RASANTES OFICIALES

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

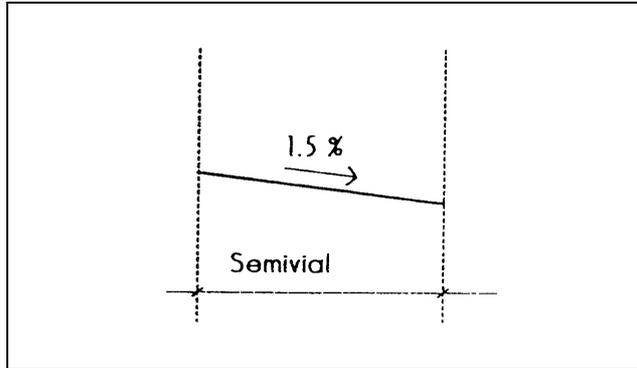
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.—ALTURA

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

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

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 hasta 130,00 m ² de superficie	145,00 m ² construidos
Parcelas de superficie mayor de 130 m ² y menor de 160 m ²	153,60 m ² construidos
Parcelas de superficie mayor o igual a 160 m ²	190,00 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, en el interior de las parcelas.

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

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

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

3.3.1.3.—ORDENANZA ESPECIFICA PARA LAS MANZANAS 11, 12 Y 13

La imagen de las edificaciones de estas manzanas presenta una singularidad especial dado que se apoyan sobre una «muralla». Se-

rá importante que el proyectista asocie los materiales y la composición de los edificios con ese elemento.

3.3.1.4.—ORDENANZAS ALTERNATIVAS

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

En cualquier caso, el proyectista de la edificación podrá proponer otras soluciones diferentes a las de estas ordenanzas siempre que cumplan con la Normativa Urbanística del Plan General y las condiciones que siguen:

A.—ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

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

B.—EDIFICABILIDAD

La establecida para estas parcelas en estas Ordenanzas.

C.—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.

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

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

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

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

MANZANA	PARCELAS EXCLUIDAS
14	1-2
15	1-5-6
20	1
24	4-9

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 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 P.G.O.U. en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento.

3.3.2.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.1.—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.2.—RETRANQUEOS

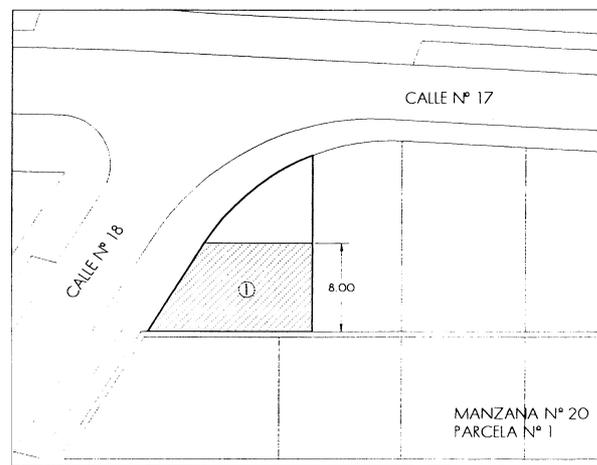
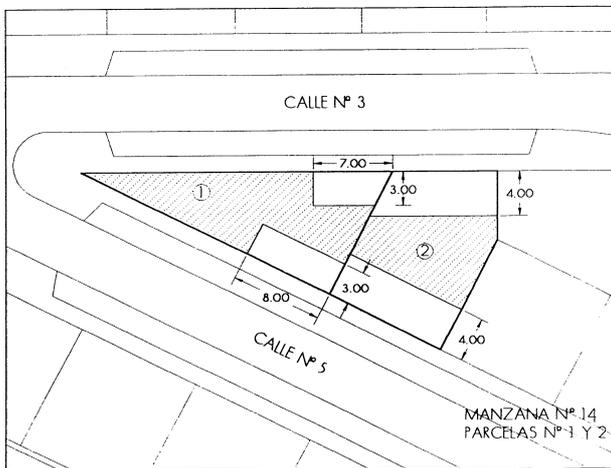
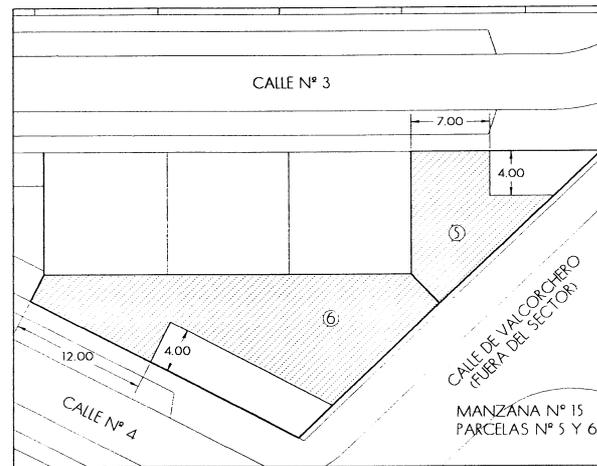
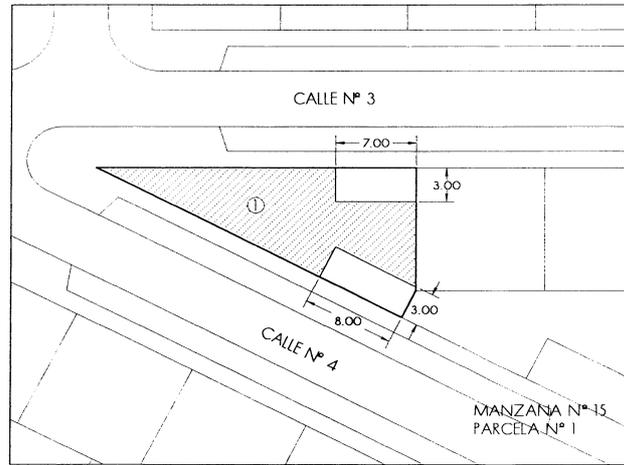
En los gráficos que a continuación se acompañan, se han sombreado las zonas de la parcela que pueden ser ocupadas por la edificación según disponga el proyectista, con las limitaciones adicionales impuestas por los indicadores de ocupación y edificabilidad que posteriormente se establecen.

También se definen (por exclusión) las zonas que no pueden ser ocupadas por la edificación y además se establece para alguna de ellas algún otro parámetro.

La superficie posible de ocupación excede con creces de la máxima posible otorgando al proyectista libertad de planteamientos.

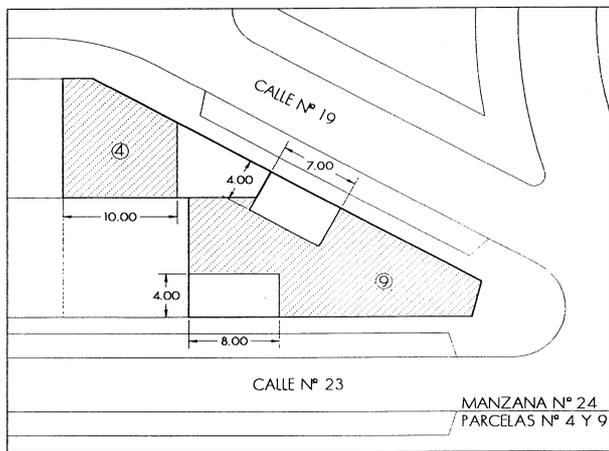
Solamente se reclama atender al hecho de que estas parcelas se ubican en lugares estratégicos y significantes de la urbanización y ello hace necesario proseguir el ritmo de patios que proponen las edificaciones colindantes y resolver de manera digna las esquinas y los lugares comprometidos.

tura sobre la rasante más alta del frente de la parcela que da a esa calle.



En la parcela n.º 2 (manzana n.º14) la planta baja de la edificación podrá avanzar hasta la alineación oficial exterior sin retranquearse de la misma, hasta ocupar el 40% de la longitud del frente de la parcela. Ningún elemento de ese cuerpo de edificación (incluido los faldones de la cubierta si existiesen) sobrepasará la altura determinada por un plano horizontal trazado a 4 m. de al-

La línea que separa la zona posible de ocupación por la edificación de la no ocupable es paralela a la que define el fondo de la parcela.



En la parcela n.º 4 la línea que separa la zona posible de ocupación por la edificación de la no ocupable es paralela a la que define la medianería izquierda de la parcela.

B.—ALINEACIONES INTERIORES

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

C.—MEDIANERIAS.

La idea de la Ordenanza es que las edificaciones se adosen por el fondo y por los laterales de las parcelas y por tanto se recomienda que las edificaciones no se retranqueen de las medianerías. Si así se hiciese podrán disponerse huecos con frente a éstas siempre que ese retranqueo sea como mínimo de tres metros medidos desde el límite de la propiedad o de tres metros entre fachadas enfrentadas de edificaciones diferentes, siempre que se formalice documentalmente la existencia de esa situación.

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

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

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

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

D.—RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

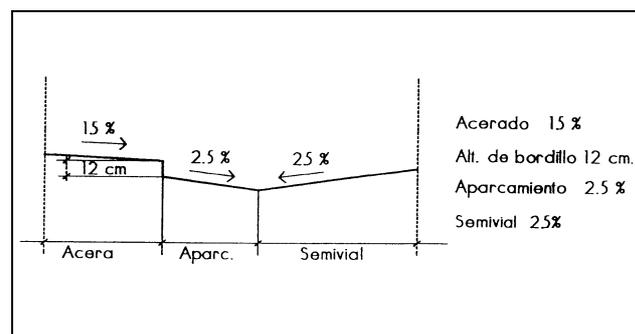
D.1.—RASANTES OFICIALES

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

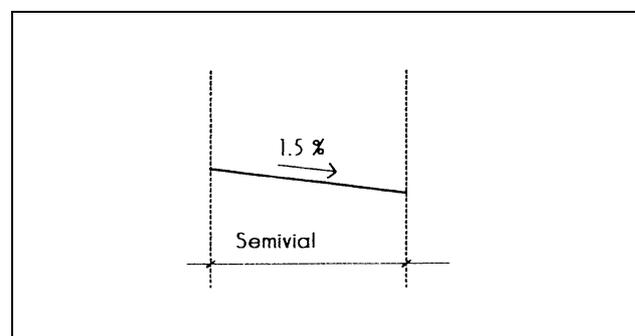
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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

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



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



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

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

del acerado que delimita su lindero exterior y todo ello como ya se ha dicho referido a cada una de las calles a las que tiene frente la parcela.

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

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

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

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

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

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

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

E.—ALTURA

La altura máxima de las parcelas n.º 5 y n.º 6 de la manzana n.º 15, de la parcela n.º 1 de la manzana n.º 20 y de la parcela n.º 4 de la manzana n.º 24 será de tres plantas.

Para medir la altura en esas parcelas se estará a lo establecido en el art. III.4.7 de la normativa del Plan General, teniéndose en cuenta que se medirá desde la rasante oficial superior de la parcela (ROSP) de la calle a cuyo frente se sitúa el espacio libre no ocupado por la edificación.

En el resto de estas parcelas, es decir, las n.º 1 y n.º 2 de la manzana n.º 14, la n.º 1 de la manzana n.º 15 y la n.º 9 de la manzana n.º 24, la altura máxima, también será de tres plantas pero dichas plantas se medirán desde la rasante oficial superior de la parcela (ROSP) de la calle con rasante más baja. Es decir,

para las parcelas n.º 1 y n.º 2 de la manzana n.º 14, la ROSP de la calle n.º 5. Para la parcela n.º 1 de la manzana n.º 15, la ROSP de la calle n.º 4. Para la parcela n.º 9 de la manzana n.º 24, la ROSP de la calle n.º 4. Para la parcela n.º 9 de la manzana n.º 24, la ROSP de la calle n.º 23.

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

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

F.—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 hasta 130,00 m ² de superficie	145,00 m ² construidos
Parcelas de superficie mayor de 130 m ² y menor de 160 m ²	153,60 m ² construidos
Parcelas de superficie mayor o igual a 160 m ²	190,00 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, en el interior de las parcelas.

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

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

Es decir, para una superficie construida de vivienda de 110 m² las superficies de garaje que se construyan en la planta baja sólo computarán a partir de los 20 m². Para una de 120 m², sólo

computará a partir de los 40 m². Para una de 140 m², sólo computará a partir de los 80 m², etc.

3.3.2.3.—ORDENANZAS ALTERNATIVAS

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

En cualquier caso, el proyectista de la edificación podrá proponer otras soluciones diferentes a las de estas ordenanzas siempre que cumplan con la Normativa Urbanística del Plan General y las condiciones que siguen:

A.—ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

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

B.—EDIFICABILIDAD

La establecida para estas parcelas en estas Ordenanzas.

C.—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.

3.3.2.4.—ORDENANZAS ALTERNATIVAS EN CASO DE AGRUPACION

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

3.3.3.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS Nº 16, 22 Y 27

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

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

3.3.3.1.—CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo tipo BH de 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 OFICIALES EXTERIORES Y RETRANQUEOS

A.1.—ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

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

A.2.—RETRANQUEOS

A los efectos de establecer la separación de las fachadas de los edificios respecto de las alineaciones oficiales exteriores nos referiremos a continuación a cada una de las fachadas que pueden estar en contacto con las calles. Las denominaremos fachada a la calle interior, fachada a la calle exterior y fachada a la calle transversal.

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

Dado que el término «interior» puede conducir a errores de interpretación, se definen a continuación las calles a las que nos vamos a referir en este apartado.

MANZANA	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
16	Calle n.º 16
22	Calles n.º 17, n.º 7 y n.º 12
27	Calle n.º 19

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

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

MANZANA	PARCELAS	% OCUPACION DEL FRENTE DE LA PARCELA POR LA PLANTA BAJA
16	1, 8 y 9	60%
16	10 y 11	70%
16	12	80%
22	1	70%
22	2	60% del frente de calles n.º 17 y n.º 7
22	8	60%
22	9, 10, 11, 12 y 13	60%
27	7	80%

Como retranqueo mínimo obligado sobre la alineación oficial exterior del resto de la edificación, se establece el determinado por un plano vertical paralelo a la línea de fachada y situado a 4 m. de la misma en las manzanas n.º 22 y n.º 27 y a 3 m. en la manzana n.º 16. Ningún elemento de la edificación podrá sobresalir de ese plano, salvo los aleros o marquesinas, que como mucho, podrán hacerlo a 1m. del mismo.

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

Para determinar claramente las parcelas y las fachadas a las que nos referimos ahora y no producir errores de interpretación con el término «exterior», se relacionan las calles a las que dan estas fachadas en el cuadro que sigue:

MANZANAS	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
16	Calle n.º 21
22	Vial de Sistema General que delimita el Sector
27	Calle n.º 21

Como retranqueo mínimo obligado de la edificación sobre la alineación oficial exterior se establece el que determine un plano vertical paralelo a la alineación y situado hacia el interior de la parcela, a 4 m. de distancia en las manzanas n.º 22 y 27 y a 3 m. de distancia en la manzana n.º 16. Ningún elemento de la edificación podrá sobresalir de ese plano, salvo los aleros o marquesinas, que como mucho podrán hacerlo a 1m del mismo.

Se exceptúan de esta condición y en esta fachada, las parcelas n.º 1, 8, 9, 10, 11 y 12 de la manzana n.º 16 y las parcelas 6 y 7 de la manzana n.º 27 que podrán adosarse a la alineación, sin retranquearse en ningún tramo de la fachada.

A.2.3.—RETRANQUEOS SOBRE LA FACHADA TRANSVERSAL

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

MANZANA	PARCELAS	CALLES A LAS QUE SE REFIEREN LOS RETRANQUEOS DE ESTE APARTADO
16	1	Chaflán entre calles n.º 16 y 21
16	12	Calle de Valcorchero (fuera del Sector)
22	14	Calle n.º 13
27	1 y 2	Calle n.º 24
27	7	Chaflán entre calles n.º 19 y 21

En las parcelas relacionadas en el cuadro anterior, la edificación podrá adosarse en su totalidad y sin ningún tipo de retranqueo sobre las alineaciones oficiales exteriores de las calles, también relacionadas en el cuadro.

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

B.—MEDIANERIAS

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

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

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

C.—RASANTES OFICIALES Y RASANTES DEL TERRENO

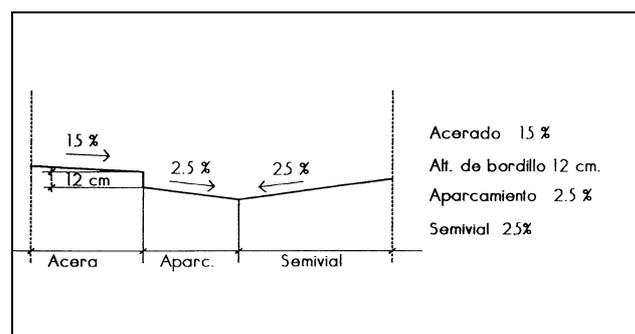
C.1.—RASANTES OFICIALES

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

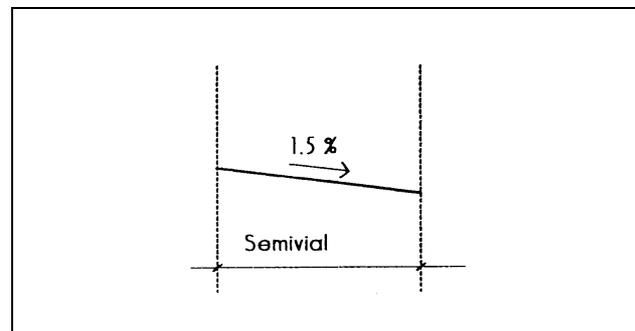
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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

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



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 estos momentos como **RASANTE OFICIAL SUPERIOR** de una parcela (ROSP) la del punto más alto del acerado que delimita su lindero con la calle «interior» y **RASANTE OFICIAL INFERIOR** de una parcela (ROIP) la del punto más bajo del acerado que delimita su lindero con la calle «interior» (definida en esta ordenanza en el cuadro del apartado A.2.1)

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

Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a

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

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

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

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

Las rasantes del terreno de la parcela libre de edificación, tanto de los espacios libres que tienen su frente a la calle «interior» como la de los que tienen su frente a la calle «exterior», se dispondrán libremente por el proyectista con la limitación de no poder elevarse en ningún punto sobre el plano horizontal trazado por la ROSP ni bajar en ningún punto por debajo del plano horizontal trazado por la ROIP. Se exceptúan de esta prohibición los elementos propios de la urbanización como muretes, jardineras, etc.

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

E.—ALTURA

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

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

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 hasta 130,00 m ² de superficie	145,00 m ² construidos
Parcelas de superficie mayor de 130 m ² y menor de 160 m ²	153,60 m ² construidos
Parcelas de superficie mayor o igual a 160 m ²	190,00 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, en el interior de las parcelas.

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

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

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

3.3.3.3.—ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Las ordenanzas establecidas en los apartados anteriores, intentan regular la edificación para que se adapte a la imagen que el Plan Parcial propone para estas edificaciones y que ha sido descrita en el primer apartado de esta ordenanza.

En cualquier caso, el proyectista de la edificación podrá proponer otras soluciones diferentes a las aquí establecidas siempre que cumplan con la Normativa Urbanística del Plan General y las condiciones que siguen:

A.—ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

Las establecidas para las parcelas en estas Ordenanzas.

B.—EDIFICABILIDAD

La establecida para estas parcelas en estas Ordenanzas.

C.—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.

3.3.4.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS N.º 2, 3, 5 Y 6

3.3.4.0.—CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

Hay que hacer constar que el esquema en planta que se ha grafado en los planos de ordenación para estas manzanas, se hace solamente a título orientativo y por tanto no vinculante, pero quiere indicar las intenciones que el Plan Parcial persigue a la ho-

ra de definir espacial y ambientalmente la calle n.º 1. Se pretende una calle peatonal con límites físicos que permeabilicen la actividad del espacio público con los espacios libres privados que obligatoriamente han de formalizarse en los patios de las manzanas a que nos estamos refiriendo.

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

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

3.3.4.1.—PARCELA EDIFICABLE

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

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

N.º DE MANZANA	SUP. TOTAL DE PARCELA EDIFICABLE
MANZANA N.º 2	2.200 m ²
MANZANA N.º 3	2.200 m ²
MANZANA N.º 5	2.200 m ²
MANZANA N.º 6	2.200 m ²

3.3.4.2.—TIPO DE EDIFICACION

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

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

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

3.3.4.3.—CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el de alojamiento colectivo, en primera o

segunda categoría con un máximo de 200 personas o 4.000 m² de superficie construida computable.

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

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

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

- Con el uso industrial: Se permiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO, con las limitaciones establecidas en el plan general.
- Con los usos terciarios: Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el Plan General.

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

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

- Con el uso comercial: En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.
- Con el uso de oficinas: Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.
- Con el uso religioso: El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

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

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones, establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento, sobre accesibilidad, relación con el exterior, aislamiento y seguridad.

3.3.4.4.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

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

A.1.—ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES.

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano n.º 13 de este Plan Parcial. Coinciden con la línea que define la parcela edificable y separa el espacio público del espacio privado.

A.2.—FONDO EDIFICABLE

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

A.3.—ALINEACIONES INTERIORES

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

A.4.—ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES**A.4.1.—ENTRANTES (RETRANQUEOS)**

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

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

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

Sobre las alineaciones oficiales exteriores que delimitan las fachadas a las calles n.º 2 y n.º 6 se establece un entrante (retranqueo) obligatorio de 3,5 m., a contar desde esa alineación, para las fachadas de la planta segunda. El espacio obtenido con ese entrante se considerará cubierta del edificio (aunque se resuelva con terraza transitable) y estará regulado por lo establecido en el apartado 7-e del capítulo III.3 de la Normativa Urbanística del Plan General sobre construcciones permitidas por encima de la altura.

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

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

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial exterior con vue-

los que superen los 0.80 m., tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

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

A.5.—ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS SOBRE LAS FACHADAS DE LOS PATIOS DE MANZANA**A.5.1.—ENTRANTES (RETRANQUEOS)**

Su disposición será libre y quedará a criterio del proyectista.

A.5.2.—SALIENTES Y VUELOS

No se permitirá sobresalir de las fachadas de los patios de manzana con vuelos que superen los 0.80 m., tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados. Las limitaciones a la disposición de los salientes son las establecidas en el apartado 14 del artículo III.4 de la Normativa Urbanística del Plan General, salvo la que se relaciona a continuación:

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

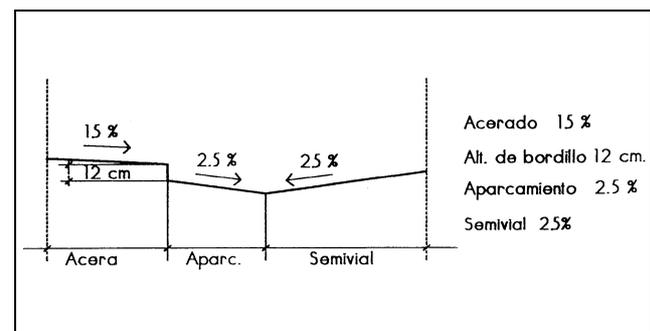
B.—RASANTES**B.1.—RASANTES OFICIALES**

Las rasantes oficiales se han grafiado en el plano correspondiente.

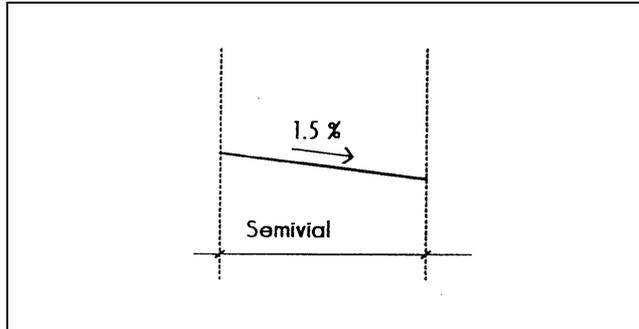
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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

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



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



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

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

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

B.2.—RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA

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

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

C.—ALTURA

C.1.—CRITERIOS GENERALES

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

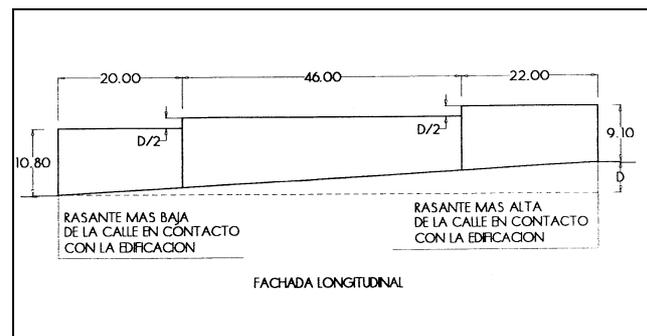
Bastaría decir que en este caso son tres plantas las permitidas y remitir al proyectista al criterio anteriormente expuesto para que adjudicando 3.50, 3 y 3 m. respectivamente a cada planta, determinase la altura de la edificación. Pero dado que el Plan Parcial intenta conseguir una determinada imagen urbana, se ha hecho el

ejercicio de componer las manzanas con los criterios del Plan y generalizar sus determinaciones al objeto de que la percepción de estas edificaciones sea precisamente la de una manzana y no la de viviendas agrupadas sin más. En función de ello se establecen las normas que siguen:

C.2.—ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION

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

En el gráfico siguiente se esquematiza la fachada longitudinal de las manzanas de la calle n.º 1.



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

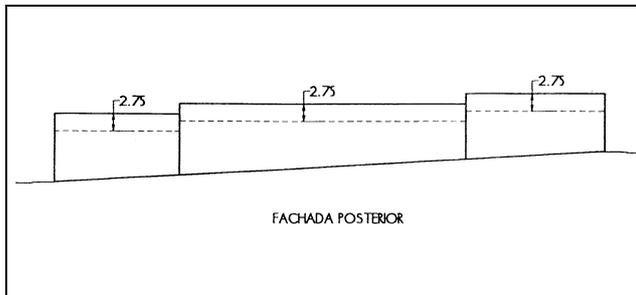
A la derecha y a la izquierda del gráfico se acotan las alturas de dos planos horizontales que definirán las alturas máximas de la edificación en las zonas derecha e izquierda, hasta un fondo de 21,50 m. a contar desde las alineaciones oficiales de la calle n.º 1. Dichas alturas son de 10.80 m. y de 9.10 m. respectivamente.

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

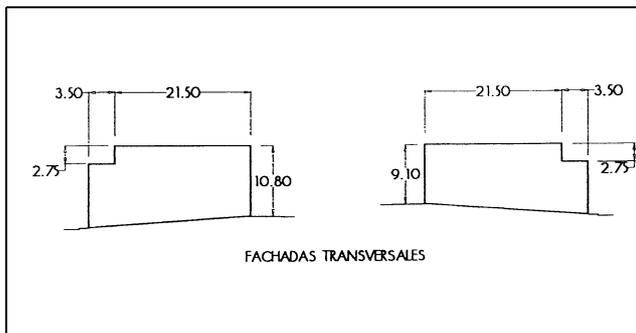
De esta manera obtendremos las máximas alturas posibles que puede alcanzar la edificación en cada punto de esta fachada y hasta un fondo de 21,50 m. a contar desde las alineaciones oficiales exteriores de la calle n.º 1.

En las fachadas a las calles posteriores (calles n.º 2 y n.º 6) los planos que delimitarán las máximas alturas posibles que pueda alcanzar la edificación hasta un fondo de 3,50 m. a contar desde las alineaciones oficiales exteriores establecidas en esas calles, se establecen trazando hacia abajo a 2.75 m. de distancia, planos paralelos a cada uno de los tres definidos con anterioridad.

Se adjunta un gráfico que intenta aclarar más este concepto:



En las fachadas laterales los planos que delimitan las máximas alturas posibles que pueda alcanzar la edificación, serán las anteriores y darán como resultado lo que explica el gráfico siguiente:



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

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

No se permite la edificación bajo cubierta.

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

D.—OCUPACION

La ocupación máxima en planta de la edificación destinada al uso de alojamiento será del 60% de la superficie de la manzana.

No se computarán en ese 60% las instalaciones comunitarias que se establezcan en los patios de manzana.

Para el uso de garaje-aparcamiento no se establece ninguna limitación.

E.—EDIFICABILIDAD

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

N.º DE MANZANA	
PARCELA N.º 2	3.507,50 m ²
PARCELA N.º 3	3.507,50 m ²
PARCELA N.º 5	3.507,50 m ²
PARCELA N.º 6	3.507,50 m ²

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

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

3.3.4.5.—CONDICIONES 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 las implicaciones especiales que al edificio se le adjudica y que aunque aquí se haya hablado reiteradamente de la calle n.º 1, eso no significa que haya fachada «principal». En las otras calles son también protagonistas estas edificaciones y por ello habrá de olvidarse de términos como «fachada trasera».

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

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

Además de todo ello:

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

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

3.3.4.6.—ALTERNATIVAS A LAS ORDENANZAS

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

3.3.5.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA N.º 7

3.3.5.0.—CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

Hay que hacer constar que el esquema en planta que se ha grafiado en los planos de ordenación para esta manzana, se hace solamente a título orientativo y por tanto no vinculante, pero quiere indicar las intenciones que el Plan Parcial persigue a la hora de definir espacial y ambientalmente la calle n.º 1. Esta manzana pretende coronar la perspectiva de la calle y servir de borde a la urbanización.

Es decir, conviene que la edificación se adose al fondo de la manzana y libere espacios hacia el interior.

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

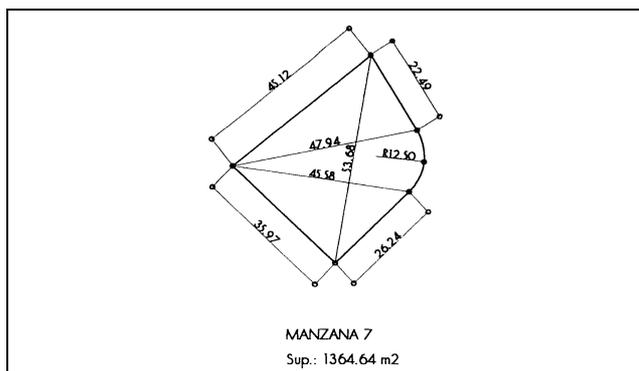
3.3.5.1.—PARCELA EDIFICABLE

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

La superficie total de parcela edificable asignada por el plan a esta manzana, es la que se indica a continuación:

N.º DE MANZANA	SUP. TOTAL DE PARCELA EDIFICABLE
MANZANA N.º 7	1.364,64 m ²

Sus dimensiones son las siguientes:



3.3.5.2.—TIPO DE EDIFICACION

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

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

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

3.3.5.3.—CONDICIONES DE USO

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

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

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

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

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

— Con los usos terciarios: Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el plan general.

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

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

— Con el uso comercial: En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

- Con el uso de oficinas: Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.
- Con el uso religioso: El uso de iglesia (categoría I), se permite solamente en las plantas bajas. El uso de conventos, en todas sus categorías.

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

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones, establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento, sobre accesibilidad, relación con el exterior, aislamiento y seguridad.

3.3.5.4.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

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

A.1.—ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano n.º 13 de este Plan Parcial. Coinciden con la línea que define la parcela edificable.

A.2.—FONDO EDIFICABLE

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

A.3.—ALINEACIONES INTERIORES

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

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

A.4.1.—ENTRANTES (RETRANQUEOS)

Se establece la obligatoriedad de no ocupar con la edificación un mínimo de 15m. de longitud de las fachadas delimitadas por las alineaciones oficiales exteriores correspondientes a las calles n.º 13 y 14 a contar desde la esquina de la manzana situada en el cruce de las calles. Es decir, en esa zona de las fachadas no existirá edificación, salvo la correspondiente a los elementos de cierre y delimitación del espacio privado, que en todo caso garantizarán la continuidad espacial y ambiental entre la calle y el patio.

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

Tampoco se permiten entrantes en los primeros nueve metros (a contar desde cada una de las otras dos esquinas de la manzana) de las fachadas de las plantas baja y primera, salvo aquéllos necesarios para los accesos a las viviendas (si allí se dispusieran), que en ningún caso deberán tener más de 2 m. de anchura ni 3 m. de altura, ni en el chaflán curvo en una longitud de 6 m. a ambos lados del centro del mismo.

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

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

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial exterior con vuelos que superen los 0.80 m., tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

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

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

A.5.1.—ENTRANTES (RETRANQUEOS)

Su disposición será libre y quedará a criterio del proyectista.

A.5.2.—SALIENTES Y VUELOS

No se permitirá sobresalir de las fachadas de los patios de manzana con vuelos que superen los 0.80 m., tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

Las limitaciones a la disposición de los salientes son las establecidas en el apartado 14 del artículo III.4 de la Normativa Urbanística del Plan General, salvo la que se relaciona a continuación:

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

B.—RASANTES

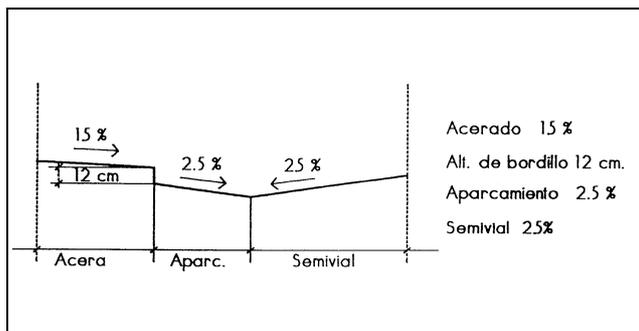
B.1.—RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales se han grafiado en el plano correspondiente.

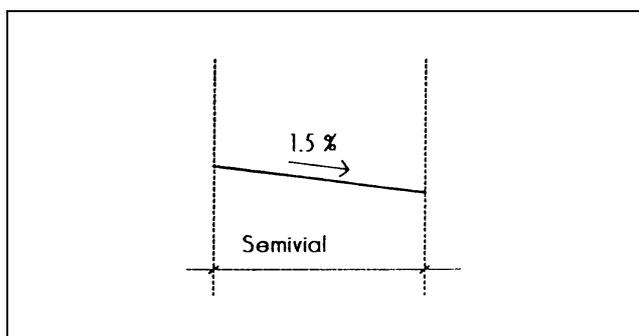
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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

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



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



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

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

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

B.2.—RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA

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

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

C.—ALTURA

C.1.—CRITERIOS GENERALES

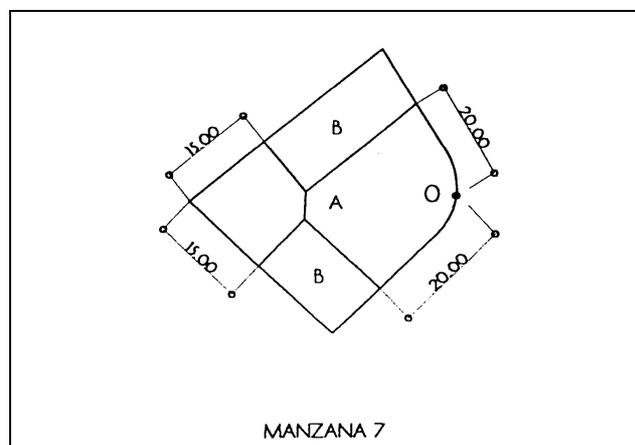
El criterio del Plan General para medir las alturas establece que dependiendo de la pendiente de la calle, se establecen tramos de 10 o 20 m. de fachada y se mide la altura en el punto medio de estos tramos.

Bastaría decir que en este caso son tres plantas las permitidas y remitir al proyectista al criterio anteriormente expuesto para que adjudicando 3.50, 3 y 3 m. respectivamente a cada planta, determinase la altura de la edificación. Pero dado que el Plan Parcial intenta conseguir una determinada imagen urbana, se ha hecho el ejercicio de componer las manzanas con los criterios del Plan y generalizar sus determinaciones al objeto de que la percepción de estas edificaciones sea precisamente la de una manzana y no la de viviendas agrupadas sin más. En función de ello se establecen las normas que siguen:

C.2.—ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION

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

En el gráfico siguiente se esquematiza la planta de la manzana en la que se han delimitado tres zonas señaladas con las letras A y B y el punto «O» situado en el punto medio del arco de círculo que forma el chaflán curvo de la manzana.



Para definir la altura máxima que puede alcanzar la edificación en la zona A trazaremos un plano horizontal situado a 9 m. de altura respecto de la rasante oficial exterior del lindero de la manzana en el punto «O».

En las zonas B la máxima altura que puede alcanzar la edificación estará delimitada por un plano horizontal paralelo al anterior y situado bajo el mismo a dos metros de distancia.

De esta manera obtendremos las máximas alturas posibles que puede alcanzar la edificación en cada punto de esas zonas de las manzanas.

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

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

No se permite la edificación bajo cubierta.

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

D.—OCUPACION

La ocupación máxima en planta de la edificación destinada al uso de alojamiento será del 60% de la superficie de la manzana.

No se computarán en ese 60% las instalaciones comunitarias que se establezcan en los patios de manzana.

Para el uso de garaje-aparcamiento no se establece ninguna limitación.

E.—EDIFICABILIDAD

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

N.º DE MANZANA	EDIFICABILIDAD
PARCELA N.º 7	2.104,50 m ²

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

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

3.3.5.5.—CONDICIONES 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 las implicaciones especiales que al edificio se le adjudica.

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

- Coronación superior de la perspectiva de la calle n.º 1.
- Edificio de borde por cuyos laterales se accede a la urbanización.
- Significación de manzana de edificio, en contraposición a la imagen de «adosadas».
- Potenciación de las esquinas de los edificios.
- Importancia del tratamiento de las fachadas de los patios ya que no son patios interiores sino los verdaderos protagonistas de la vida de quince familias.

Además de todo ello:

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

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

3.3.5.6.—ALTERNATIVAS A LAS ORDENANZAS

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

3.3.6.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS N.º 1 Y 4

3.3.6.0.—CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION

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

Es decir, conviene que zonas de esas fachadas carezcan de edifica-

ción y aunque «cerradas» por elementos de fábrica o cerrajería o cualquier otro que el proyectista considere oportuno al efecto, consigan esa permeabilidad. Conviene también que los accesos peatonales a las viviendas se produzcan desde la calle n.º 1 y conviene también por último que las esquinas de las manzanas se formalicen con edificación.

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

3.3.6.1.—PARCELA EDIFICABLE

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

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

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

3.3.6.2.—TIPO DE EDIFICACION

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

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

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

3.3.6.3.—CONDICIONES DE USO

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

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

El uso del sótano o semisótano será el de garaje o complementa-

rios del mismo, o del uso de alojamiento. Se podrán ubicar en ellos los accesos a las viviendas, los cuartos de instalaciones, traseros, etc.

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

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

— Con los usos terciarios: Se admiten en las distintas plantas, las actividades de las categorías TOA y TOC, con las limitaciones establecidas en el plan general.

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

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

— Con el uso comercial: En su categoría CL, de comercio local, se considera compatible en las condiciones de la TOB.

— Con el uso de oficinas: Se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

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

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

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones, establecidas por las ordenanzas del PGOU en su artículo III.30 respecto a las condiciones de alojamiento, sobre accesibilidad, relación con el exterior, aislamiento y seguridad.

3.3.6.4.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

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

A.1.—ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

Las alineaciones oficiales exteriores son las grafiadas en el plano n.º 13 de este Plan Parcial. Coinciden con la línea que define la parcela edificable y la separación entre el espacio público y el espacio privado.

A.2.—FONDO EDIFICABLE

El fondo edificable máximo para la edificación sobre rasante se es-

tablece en 12 m. Para la edificación bajo rasante, no se establece limitación ninguna.

A.3.—ALINEACIONES INTERIORES

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

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

A.4.1.—ENTRANTES (RETRANQUEOS)

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

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

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

Sobre las alineaciones oficiales exteriores que delimitan las fachadas a las calles n.º 2 y n.º 6 se establece un entrante (retranqueo) obligatorio de 3,50 m., a contar desde esa alineación, para las fachadas de la planta segunda. El espacio obtenido con ese entrante se considerará cubierta del edificio (aunque se resuelva con terraza transitable) y estará regulado por lo establecido en el apartado 7-e del capítulo III.3 de la normativa urbanística del Plan General sobre construcciones permitidas por encima de la altura.

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

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

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial exterior con vuelos que superen los 0.80 m., tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados. Las limitaciones a la disposición de los salientes son las establecidas en el apartado 14 del artículo III.4 de la Normativa Urbanística del Plan General.

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

A.5.1.—ENTRANTES (RETRANQUEOS)

Su disposición será libre y quedará a criterio del proyectista.

A.5.2.—SALIENTES Y VUELOS

No se permitirá sobresalir de las fachadas de los patios de manzana con vuelos que superen los 0.80 m., tanto balcones o voladizos cubiertos, como cuerpos volados cerrados.

Las limitaciones a la disposición de los salientes son las establecidas en el apartado 14 del artículo III.4 de la Normativa Urbanística del Plan General, salvo la que se relaciona a continuación:

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

B.—RASANTES

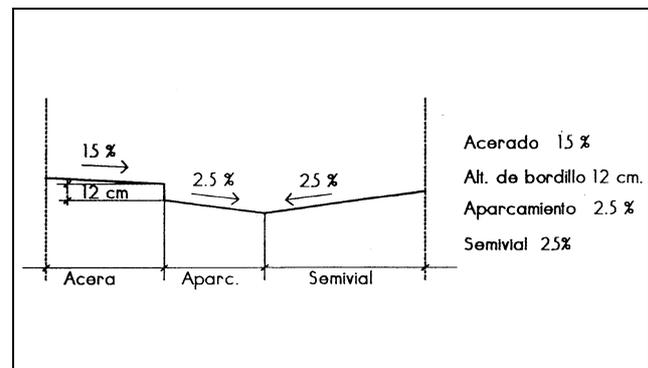
B.1.—RASANTES OFICIALES

Las rasantes oficiales se han grafiado en el plano correspondiente.

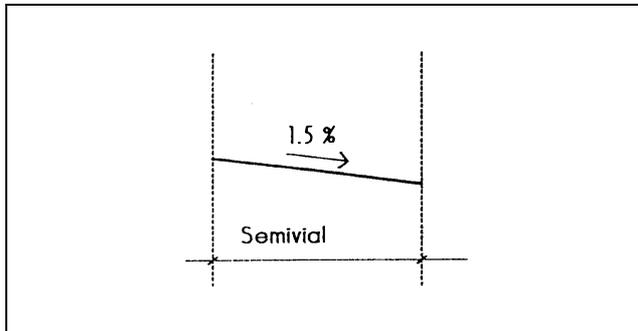
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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

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



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



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

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

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

B.2.—RASANTE OFICIAL DE PATIOS DE MANZANA

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

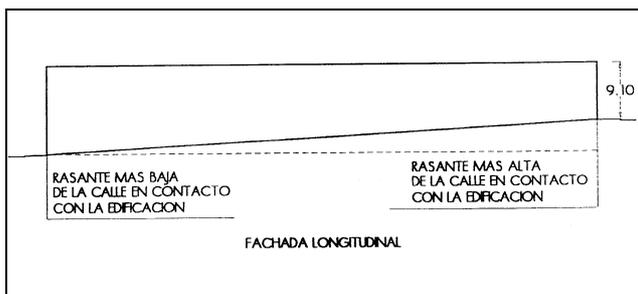
Limitarán sin embargo la situación de la rasante de los patios las disposiciones relativas a la altura de los mismos establecidas en la Normativa del Plan General.

C.—ALTURA

C.1.—ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION

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

En el gráfico siguiente se esquematiza la fachada longitudinal de las manzanas a la calle n.º 1.

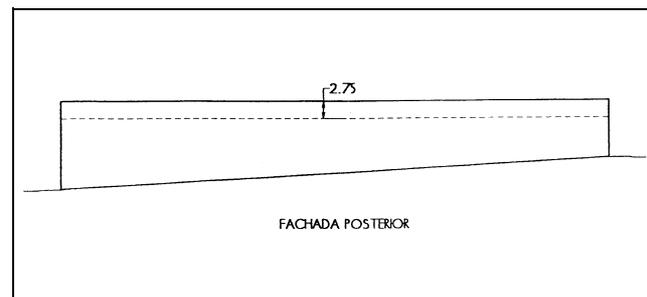


Para determinar la altura máxima de la edificación, trazaremos un plano horizontal a 9,10 m. de distancia respecto de la rasante más alta de la calle en contacto con la edificación.

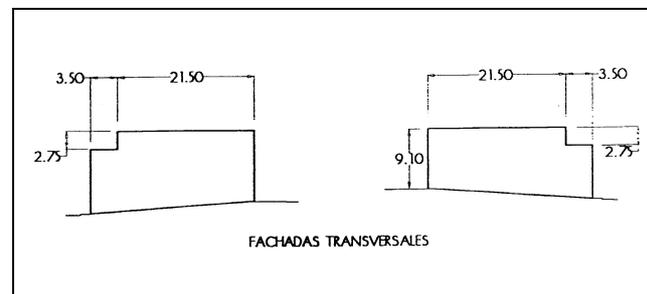
De esta manera obtendremos la máxima altura posible que puede alcanzar la edificación en cada punto de esta fachada y hasta un fondo de 21,50 m. a contar desde las alineaciones oficiales exteriores de la calle n.º 1.

En las fachadas a las calles posteriores (calles n.º 2 y n.º 6) los planos que delimitarán la máxima altura posible que pueda alcanzar la edificación hasta un fondo de 3,50 m. a contar desde las alineaciones oficiales exteriores establecidas en esas calles, se establecen trazando hacia abajo a 2,75 m. de distancia, planos paralelos al plano definido con anterioridad.

Se adjunta un gráfico que intenta aclarar más este concepto:



En las fachadas laterales los planos que delimitan las máximas alturas posibles que pueda alcanzar la edificación, serán los anteriores y darán como resultado lo que explica el gráfico siguiente.



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

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada, los faldones no podrán tener una inclinación superior a los 22.º, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de

cumbrera no excedan nunca más de dos metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

No se permite la edificación bajo cubierta.

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

D.—OCUPACION

La ocupación máxima en planta de la edificación destinada al uso de alojamiento será del 60% de la superficie de la manzana.

No se computarán en ese 60% las instalaciones comunitarias que se establezcan en los patios de manzana.

Para el uso de garaje-aparcamiento no se establece ninguna limitación.

E.—EDIFICABILIDAD

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

N.º DE MANZANA	
PARCELA N.º 1	3.507,50 m ²
PARCELA N.º 4	3.507,50 m ²

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

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

3.3.6.5.—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 las implicaciones especiales que al edificio se le adjudica y que aunque aquí se haya hablado reiteradamente de la calle n.º 1, eso no significa que haya fachada «principal». En las otras calles son también protagonistas estas edificaciones y por ello habrá de olvidarse de términos como «fachada trasera».

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

- Permeabilidad de las fachadas a la calle n.º 1.
- Significación de manzana de edificio, en contraposición a la imagen de «adosadas».

— Potenciación de las esquinas de los edificios.

— Importancia del tratamiento de las fachadas de los patios ya que no son patios interiores sino los verdaderos protagonistas de la vida de veinticinco familias.

— Importancia de la volumetría e imagen de las fachadas a la calle n.º 8 ya que serán el referente formal de la urbanización.

Además de todo ello:

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

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

3.3.6.5.—ALTERNATIVAS A LAS ORDENANZAS

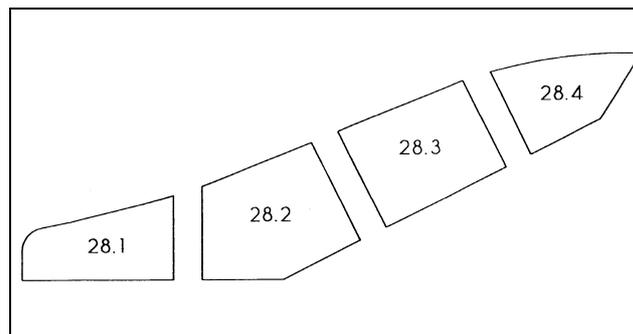
Podrá redactarse un proyecto de edificación sin someterse a las ordenanzas establecidas para estas manzanas en el articulado precedente, siempre que cumpla las disposiciones del Plan General, promueva las cualidades de relación con los espacios públicos que se contienen en este Plan Parcial, se someta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

3.3.7.—ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION DE LA MANZANA N.º 28 CASO DE EDIFICARSE EN M.C.

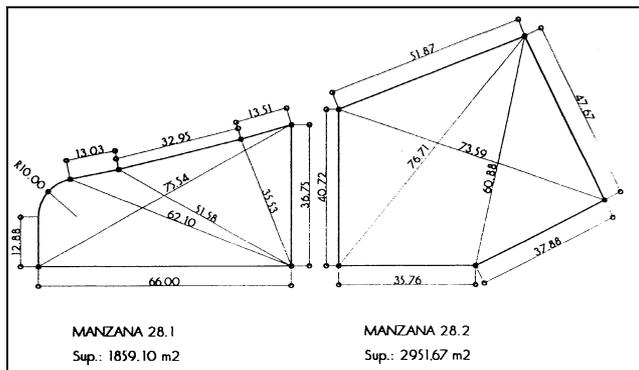
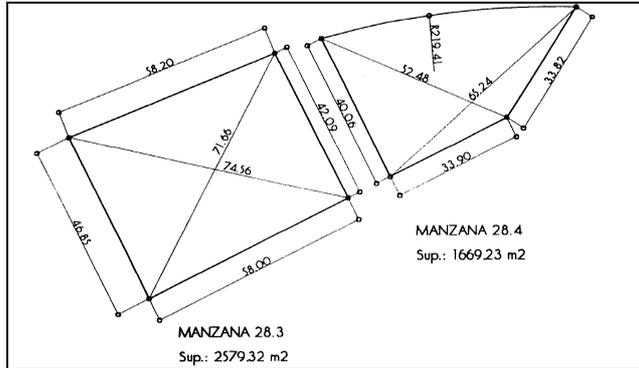
Se trata de una manzana de amplia superficie que ha sido ordenada por el Plan Parcial con edificaciones en manzana cerrada pero que se habilita también para edificar con el uso de alojamiento BH mediante la redacción de un estudio de detalle que se regula en lo general en el apartado 2.3 de estas ordenanzas y en lo particular en el que luego nos ocupará.

Se relacionan en primer lugar las ordenanzas para la edificación del uso MC y posteriormente las que habrían de tenerse en cuenta si se optase por edificar con el uso BH.

A los efectos de referirnos a una u otra manzana las numeraremos de la manera que expresa el gráfico que sigue:



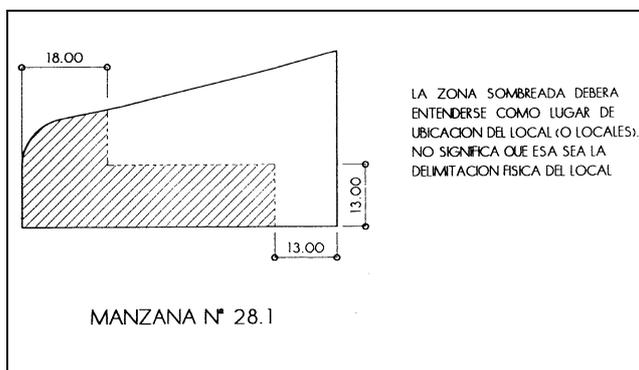
Siendo sus dimensiones y superficies las que a continuación se definen:



3.3.7.1.—CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el colectivo en tercera o cuarta categoría con un máximo de 200 o más ocupantes y 4000 m² o más de superficie construida.

Además, en planta baja de la manzana n.º 28.1 se establece el uso de comercio local (artículo III.39 de las Ordenanzas del Plan General) en la zona señalada en el gráfico que se acompaña.



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

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

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

3.3.7.2.—TIPO DE EDIFICACION

El tipo de edificación será el de manzana cerrada, es decir aquella cuya alineación forma un recinto cerrado, edificada perimetralmente dentro de dicha alineación y en torno a un patio libre de edificación situado en su interior.

Se regula según lo establecido en el artículo III.31 de la Normativa Urbanística del Plan General.

3.3.7.3.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES, FONDO EDIFICABLE Y RETRANQUEOS

A.1.—ALINEACIONES EXTERIORES

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

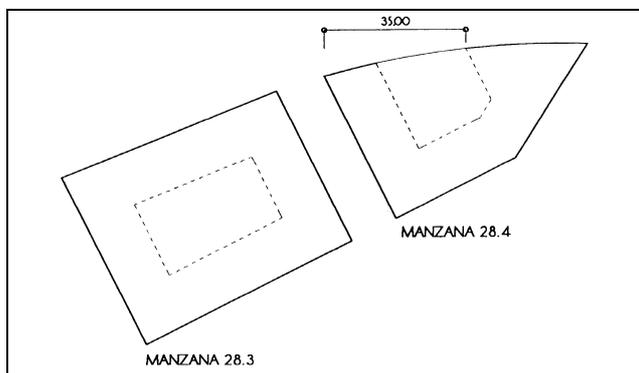
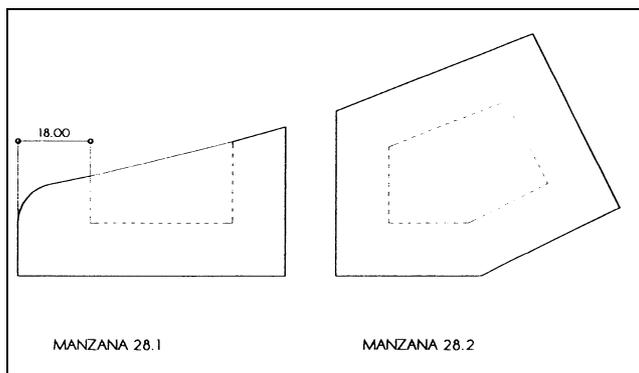
Para la solución que se propone en esta ordenanza se establecen además como alineaciones exteriores que delimitan las fachadas laterales de las manzanas, las que se han grafiado en el plano n.º 13. Su ubicación queda establecida en las plantas acotadas del párrafo primero de esta ordenanza.

A.2.—FONDO EDIFICABLE Y ALINEACIONES INTERIORES

El fondo edificable y las alineaciones interiores resultantes se establecen de la manera que siguen:

Se trazarán las alineaciones interiores libremente por el proyectista con la limitación de que en todo caso podrá inscribirse en su interior un círculo de 18 m. de diámetro.

Se recomienda un trazado similar al del esquema que sigue:



que como puede verse plantean para las manzanas 28.1 y 28.4 patios que no se cierran por la edificación en su lado oeste, aunque puedan cerrarse del espacio exterior con elementos ligeros.

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

Los retranqueos se dispondrán libremente por el proyectista con las limitaciones del Plan General.

Se recomienda que en los primeros 12 m. a partir de las esquinas de las manzanas, no se produzcan retranqueos.

Los vuelos, si existen, serán de 0,80 m. en las fachadas a las calles n.º 18, n.º 22, n.º 25 y n.º 26 y en el resto de 0,60 m.

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

Siempre que no invadan el espacio definido por el círculo de 18 m. de diámetro que obligatoriamente ha de poder inscribirse en los patios, pueden disponerse libremente por el proyectista.

B.—RASANTES

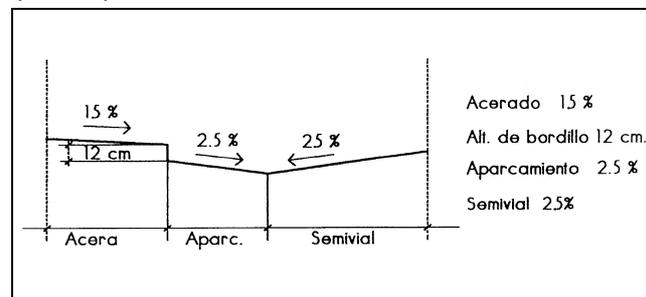
B.1.—RASANTES OFICIALES EXTERIORES

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

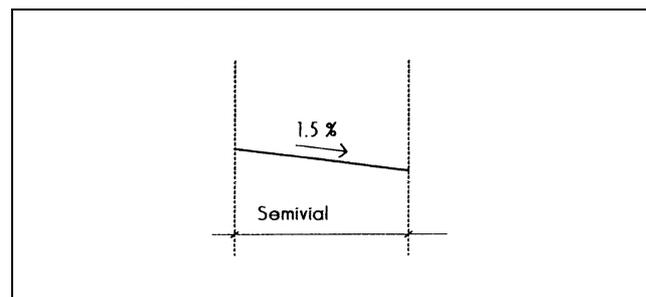
Coinciden éstas, con las definidas por las cotas definitivas de las intersecciones de los viales.

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

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



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



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

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

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

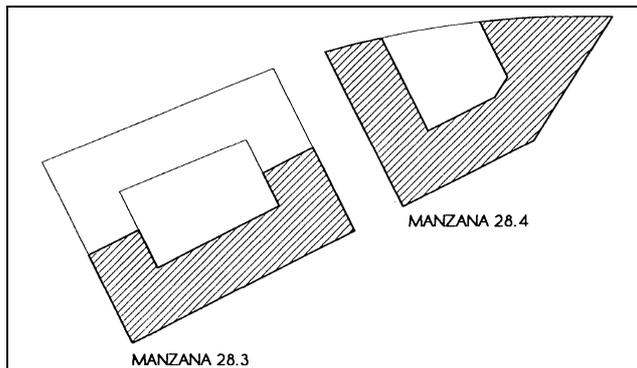
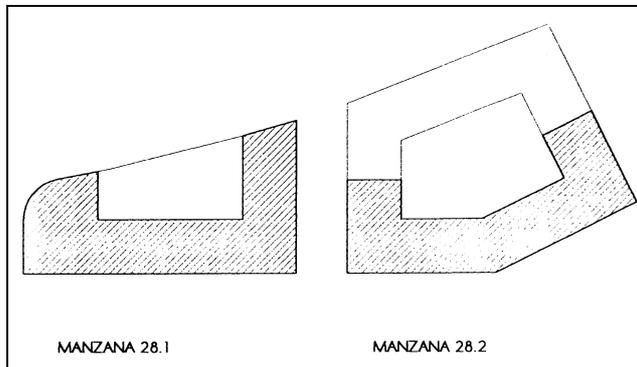
Si en algún caso el establecimiento de este criterio diera lugar a soluciones extrañas o de compleja aplicación, podrán ajustarse las rasantes a criterios racionales en el proyecto de edificación y si el Ayuntamiento lo estimase necesario, se ajustarán mediante la redacción de un estudio de detalle.

B.2.—RASANTES DEL PATIO DE MANZANA

Se establecen de manera que en ningún punto del patio en contacto con la edificación, la rasante del mismo quede a menos de 40 cm. de altura del suelo de la planta baja del edificio.

C.—ALTURA

La altura máxima de la edificación será de tres plantas en las zonas sombreadas en el gráfico que sigue y de dos plantas en el resto.



Se medirá en el punto medio de tramos de fachada de 20 m. de longitud.

D.—OCUPACION

No se establece este indicador para este tipo de uso.

E.—EDIFICABILIDAD

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

N.º MANZANA	SUPERFICIE (m ²)		
	USO ALOJAMIENTO	USO COMERCIAL	TOTAL
28.1	2.625	675	3.300
28.2	5.000	—	5.000
28.3	5.000	—	5.000
28.4	3.000	—	3.000
TOTALES	15.625	675	16.300

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

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

F.—NUMERO DE VIVIENDAS

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

N.º MANZANA	N.º VIVIENDAS
28.1	21
28.2	40
28.3	40
28.4	24
TOTALES	125

3.3.7.4.—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.

Deberá tenerse en cuenta en primer lugar que estas manzanas suponen el cierre de la urbanización hacia el campo, en segundo lu-

gar configuran un bulevar de cierta significación (calle n.º 22) y que presentan la fachada a la zona verde situada en el centro del Plan Parcial.

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

3.3.7.5.—ORDENANZAS ALTERNATIVAS

Si el proyectista entendiese que existen soluciones más idóneas para resolver estas manzanas, podrá proponer otras que adaptándose a las alineaciones oficiales exteriores establecidas para las calles n.º 18, n.º 22, n.º 25 y n.º 26 y cumpliendo con las condiciones establecidas en estas ordenanzas para la altura, edificabilidad total de esta manzana y n.º de viviendas, se incluya en un estudio de detalle que deberá redactarse al efecto.

3.3.8.—ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA N.º 28 CASO DE EDIFICARSE EN BH

Si en algún momento se pretendiese cambiar el tipo de edificación MC por el establecido para el BH, se redactará previamente un estudio de detalle que deberá cumplir con las determinaciones establecidas para este uso en el apartado 6 del artículo III.31 de la Normativa del Plan General y las que se acompañan a continuación.

3.3.8.1.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES OFICIALES EXTERIORES

La propuesta deberá ajustarse a las alineaciones oficiales exteriores establecidas por este Plan Parcial para las calles n.º 18, 22, 25 y 26.

Podrá proponer la apertura de nuevas calles que resolverán adecuadamente los encuentros con las que se mencionan en el párrafo anterior.

B.—RASANTES

La propuesta deberá ajustarse a las rasantes oficiales en los cruces de las calles establecidas por este Plan Parcial para el perímetro de esa manzana o a las precisiones que, en su caso, hubiera realizado el proyecto o la obra de urbanización.

C.—EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima para la edificación será de 16.300 m².

D.—NUMERO DE VIVIENDAS

En ningún caso podrán edificarse más de 125 viviendas.

3.3.9.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS MANZANAS N.º 31.1 Y 31.2 (CENTROS DOCENTES)

3.3.9.1.—CONDICIONES DE USO

La edificaciones de estas manzanas se destinarán al uso de centro

de E.G.B. la número 31.1 y la de la manzana n.º 31.2 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.

3.3.9.2.—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 cuatro 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.

3.3.10.—ORDENANZAS REGULADORAS PARA LA PARCELA 31.3 DE LA MANZANA N.º 31.

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.

3.3.11.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA MANZANA N.º 31.4.

3.3.11.1.—CONDICIONES DE USO

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

3.3.11.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

A.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

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

B.—ALTURA

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

C.—OCUPACION

No se establece este indicador.

D.—EDIFICABILIDAD

No se establece este indicador.

E.—VUELOS

Será libre el diseño de los vuelos y cuerpos volados.

F.—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.

3.3.12.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LAS PARCELA DE USO COMERCIAL (N.º 31.5)**3.3.12.1.—CONDICIONES DE USO**

La edificaciones de estas manzanas se destinarán al uso de comercio local o a cualquier otro que el Ayuntamiento estime oportuno relacionado con el anterior y dentro del sentido que la Ley del suelo establece para las dotaciones de los planes parciales. Las condiciones de compatibilidad y especificaciones de los mismos serán las establecidas por el Plan General dentro de la variedad A del uso terciario (Sección 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.

3.3.12.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**A.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

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

B.—ALTURA

Dada la ubicación del edificio, la altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.

C.—OCUPACION

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela una vez deducido el espacio que ha de retranquearse sobre la alineación de la calle n.º 21.

D.—EDIFICABILIDAD

Se permitirá un máximo de 1.052 m² de superficie construida.

E.—VUELOS

Será libres los vuelos y cuerpos volados cerrados siempre que se cumpla con la Normativa Urbanística del Plan General.

3.3.13.—ORDENANZAS REGULADORAS ESPECIFICAS PARA LA EDIFICACION EN LA MANZANA N.º 31.6.**3.3.13.1.—CONDICIONES DE USO**

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

3.3.13.2.—CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD**A.—ALINEACIONES Y RETRANQUEOS**

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

B.—ALTURA

Dada la ubicación del edificio, la altura máxima de la edificación será de cuatro plantas.

C.—OCUPACION

La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela podrá ser del 100%.

D.—EDIFICABILIDAD

Se permitirá un máximo de 2.104 m² de superficie construida.

E.—VUELOS

Será libre el diseño de los vuelos y cuerpos volados siempre que se cumpla con la Normativa del Plan General.