

- Estación de transporte.- Se permiten dichos usos, ligados al buen funcionamiento de la Estación de pasajeros y del área ferroviaria.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Artº 35.- Area de nueva edificación.

En dicha área se contemplan las parcelas en las que se posibilita la construcción de nuevas edificaciones así como la situación de "sustitución definida" otorgada a la parte con posibilidades de mantenimiento del actual edificio Anexo a la Estación de Transportes, en donde también se ha definido una parcela en la que poder levantar una construcción de nueva planta.

Artº 36.- Nuevos edificios sobre parcelas Residenciales (RC-1 y RC-2).

Planteadas como parte del remate Sur de las manzanas actuales con fachada a la calle Manuel Iradier, entre las calles Dato y Rioja, suponen la formalización de los objetivos del presente Plan Especial.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Alineaciones.- Las alineaciones (exteriores e interiores) y rasantes fijadas en los planos P-3, P-3.1, P-3.2 y P-3.3 "Estado Proyecto.- Ordenación de la Edificación" tienen la consideración de obligatorios no permitiendo modificación alguna.
- Ocupación.- De la superficie calificada como residencial RC-1 de 1.996,47 m²s. y RC-2 de 3.432,16 m²s. la ocupación en sótano se fija en 1.700,00 m² por el bloque RC-1 y de 2.972,00 m² para el RC-2.

En planta baja la ocupación del bloque RC-1 será de un máximo de 1.060,00 m² y en el RC-2 de 1.867,00 m².

En planta de pisos 1,2 y 3 la ocupación es de 1.373,00 m² en el RC-1 y de 2.405,00 m² en el RC-2.

En planta 4ª/ático la ocupación es de 1.145,00 m²s en la parcela RC-1 y de 1.987,00 m² en la RC-2.

En planta bajo cubierta la ocupación es de 935,00 m² en la parcela RC-1 y de 1.638,00 m² en la RC-2.

El aprovechamiento máximo del bloque RC-1 es de 7.759,00 m²c y la del bloque RC-2 es de 13.507,00 m²c. cuyo reparto para cada planta se establece con carácter vinculante en el cuadro de los planos P-3.1, P-3.2 y P-3.3.

Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del Texto Refundido del Plan General.

En el caso de producirse las ejecuciones en las fases establecidas (RC-1A, RC-1B, RC-2A, RC-2B y RC-2C), los aprovechamientos máximos para cada una de sus parcelas quedan establecidos con carácter vinculante en el cuadro de los planos P-3.1 y P-3.2 y P-3.3.

- Número de Plantas.- El número de plantas establecido con carácter vinculante es el definido en los planos de la serie P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la Edificación". A tenor de dichos planos se permiten; dos plantas de sótanos, planta baja, tres plantas de pisos, planta cuarta/ático y planta bajo cubierta.
- Altura de la edificación.- La altura máxima de cornisa para los edificios RC-1 y RC-2 se establece en 14,00 m. hasta la parte superior del forjado de planta tercera y 17,00 m. medida de la misma forma que la anterior, hasta el techo de la cuarta planta cuando exista en alineación.

La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante del terreno urbanizado hasta la parte superior de la cubierta, se fija en 21,00 m.

Por encima de la altura máxima de edificación únicamente se permiten chimeneas y conductos de ventilación. En particular se prohíben los casetones de escaleras y ascensores.

con el límite de la altura de la edificación se permite la resolución de la cubierta que no excediendo de la alineaciones definidas para las plantas, se resuelva bien mediante cubierta plana, y o bien inclinada mediante solución abovedada.

Por encima de la envolvente de cubierta se permiten:

- La construcción de los volúmenes de comunicación vertical y horizontal que ubicados en la fachada posterior den acceso a las viviendas de bajo cubierta. Dichos volúmenes podrán afectar a toda la longitud de bloque respetando un retranqueo mínimo de 2,50 m. con respecto a las alineaciones de las calles Fueros y Rioja.

- La construcción de elementos amansardados, en los faldones orientados al Sur, Este y Oeste, cuya altura libre máxima en cualquiera de sus puntos (contado como altura entre suelo de planta acabado y parte inferior del techo de la mansarda) será la de 2,50 m. y su desarrollo no podrá exceder del 60% de la longitud de la fachada. Dichos elementos deberán ser cubiertos con una anchura máxima construida de 2 m., permitiéndose no obstante que en un 50% de su desarrollo máximo admisible puedan realizarse con anchura máxima construida de 3 m. Los elementos amansardados podrán rasgarse en vertical hasta

llegar al forjado de suelo de la planta bajocubierta.

La solución de cubrición de los elementos amansardados podrá ser plana o curvada no permitiéndose soluciones inclinadas con faldones a dos o tres aguas.

La construcción de soluciones de cubierta que utilizando como envolventes cualquiera de los definidos anteriormente, posibiliten huecos de iluminación-ventilación a todo lo largo de la alineación cuya configuración en plano vertical disponga como altura máxima 2,80 m. y se disponga como mínimo a 1,80 m. del plano general de la fachada.

- Vuelos.- Los únicos vuelos permitidos son los establecidos con carácter vinculante en las alineaciones de fachada a la calle Fueros. Dicho vuelo es de 0,80 m. desarrollado en una longitud de 9,60 m. realizándose en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta/ático.
- Retranqueos.- No se permite retranqueo alguno respecto a las alineaciones anteriormente establecidas.
- Alturas libres.- la altura libre mínima de las plantas de pisos se establece en 2,60 m. Para la planta bajo cubierta será la resultante de la aplicación de la altura máxima de edificación. La altura libre de la planta baja no será superior a 5,50 m. ni inferior a 4,00 m. en cualquier caso se mantendrá continua en todo el frente englobando la totalidad de ambos bloques RC-1 y RC-2.

Se permite la construcción de marquesinas unitarias, conforme a las vinculaciones establecidas en los planos P-3.1, P-3.2, P-3.3 y P-3.4 tanto para el bloque RC-1 como para el RC-2.

Otros elementos vinculantes.- En los planos P-3.1, P-3.2 y P-3.3 se establecen con carácter vinculante las determinaciones referentes a:

Número máximo de viviendas por parcela, subparcela y planta. No se permiten redistribuciones en el número de viviendas anteriormente establecidas, ni entre plantas, ni entre parcelas ni entre subparcelas.

Número máximo y mínimo de garajes por parcela.

Emplazamiento y dimensiones de las galerías a realizar obligatoriamente.

Area de movimiento para la localización y dimensiones máximas de los núcleos de comunicación vertical.

Condiciones de situación de los portales.

Emplazamiento de las rampas de garajes.

Fijación de la alineación de plantas bajas, definiendo la zona de porches.

Condiciones estéticas.- Estéticamente tendrá la consideración de un todo uno, único, el conjunto formado por los bloques residenciales RC-1 y RC-2, de manera que tanto la tipología de los huecos (plantas baja, pisos y bajo cubierta), disposición de los mismos, materiales a utilizar, lenguaje arquitectónico y todo aquello que trascienda a los espacios privados como públicos se resuelva homogeneamente.

Especialmente se adoptará la solución tipo galería, acristalada en al menos un 70% de su superficie, para resolver las fachadas Sur de los edificios, en los que establece tal vinculación según la planta de que se trate.

Los cuerpos adelantados, previstos en las fachadas hacia el Sur, se unirán mediante los elementos arquitectónicos regulados en el epígrafe "Marquesinas".

En estos edificios no será de aplicación las condiciones estéticas y de composición regulados por el Texto Refundido del Plan General en el ámbito de aplicación de la Ordenanza OR-2.

b) RÉGIMEN DE USOS.-

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Plantas sótanos.- Aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- Plantas bajas.- Comercial, oficinas, establecimientos públicos del Grupo I y equipamiento cultural.
- Plantas pisos.- viviendas.

El resto de los usos se consideran prohibidos. En particular se prohíben en las plantas de pisos el compatibilizar cualquier otro uso (oficinas, comercial, hotelero, establecimiento público y equipamiento de cualquier tipo) con el de viviendas.

Artº 37º.- Nuevo edificio sobre parcela Comercial-oficinas (C-O).

Se plantea como parte del remate Sur de la manzana delimitada por la calles Dato, Manuel Iradier y Fueros. As su vez constituye el elemento de enlace entre el edificio residencial existente con fachada a la Plaza de la Estación, y las nuevas volumetrías ordenadas.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Alineaciones.- las alineaciones, tanto exterior como interior, y rasantes fijadas en el plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación", tiene la