

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR N° 9 EN LAKUA
(VITORIA-GASTEIZ)

Documento n° III

ORDENANZAS REGULADORAS: Índice General

III.1.- <u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	Pág. 1
Art. 1.- Contenido	
III.2.- <u>CALIFICACIÓN DEL SUELO</u>	Pág. 2
Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.	
III.3.- <u>CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN</u> .	Pág. 3
III.3.1.- <u>Generalidades</u>	Pág. 3
Art. 3.- Definición	
Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector n° 9.	
Art. 5.- Grado de Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.	
Art. 6.- Documentación.	
III.3.2.- <u>Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización</u>	Pág. 4
Art. 7.- Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización.	
III.3.3.- <u>Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización</u>	Pág. 8
Art. 8.- Común a todas las obras de Urbanización.	
Art. 9.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria Rodada y Peatonal.	
Art. 10.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de los Espacios Libres de Uso Público.	
Art. 11.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios.	
Art. 12.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de	

	Urbanización de la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales.	
Art. 13.-	Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de Suministro de Energía Eléctrica.	
Art. 14.-	Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de Alumbrado Público.	
Art. 15.-	Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de la Red de Distribución de Gas Natural.	
Art. 16.-	Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de Red del Servicio Telefónico.	
Art. 17.-	Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de las Áreas de Juego de Niños.	
Art. 18.-	Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de las Zonas Verdes y Jardinería	
III.4.-	<u>REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.....</u>	Pág. 16
	Art. 19.- Definición.	
III.5.-	<u>CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES.....</u>	Pág. 17
	Art. 20.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial.	
	Art. 21.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Residencial	
	Art. 22.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Terciario	
III.6.-	<u>ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.....</u>	Pág. 19
	Art. 23.- De carácter general.	
III.7.-	<u>ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.....</u>	Pág. 20
	Art. 24.- Clasificación.	
	Art. 25.- Ordenanzas relativas a Espacios no Edificables de Uso y Dominio Público.	
	Art. 26.- Ordenanzas relativas a Espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.	
	Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.	

III.1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Contenido

Las presentes Ordenanzas, regulan el régimen de cada uno de los tipos de suelo incluidos en el Plan Parcial del Sector nº 9, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos que lo desarrollan.

Se estructuran en los siguientes apartados:

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

III.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 2.- Calificación Global y Pormenorizada.

Dentro del Ámbito delimitado por el Plan General para el Sector n° 9, existen dos calificaciones globales:

- . Sistema General de Transportes y Comunicaciones, que afecta a la red viaria perimetral exterior (incluyendo la acera de 2,75 m. actualmente existente).
- . Suelo Urbanizable Programado Residencial, que se refiere al resto del ámbito (toda la parte interior delimitada por la línea de 2,75 m. del bordillo perimetral existente).

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

- . Zona Residencial Colectiva
- . Zona Terciaría (Comercial Oficinas)
- . Zona de Equipamiento Educativo
- . Zona de Equipamiento Genérico
- . Zona de Equipamiento Deportivo
- . Zona de Equipamiento Social-Asistencial
- . Espacios Libres - Zonas Verdes de Uso Público
- . Espacios Libres - Areas de Juego y Recreo Niños
- . Espacios Libres de Uso y Dominio Público
- . Red viaria rodada y peatonal.

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

III.3. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

III.3.1. Generalidades

Art. 3.- Definición

Los proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el Plan Parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, etc..) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo (Art. 92); en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art. 2.04.01; 2.04.02; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

Art. 4.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el Sector nº 9 y supresión de barreras arquitectónicas..

Para la ejecución material del Sector 9 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien de proyectos diferentes en función de las distintas Etapas previstas para su ejecución.

A su vez, para cada Etapa, se podrá realizar un Proyecto conjunto o distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o Capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito de cada Etapa.

Dentro del ámbito de cada fase o etapa, se incluirá la acera perimetral existente (es decir, hasta el bordillo exterior de las calles perimetrales), así como las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito del Sector, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligatorio cumplimiento, lo establecido en el Decreto 59/1981 de 23 de Marzo, sobre supresión de barreras arquitectónicas, promulgado por el Gobierno Vasco.

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

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

Art. 6.- Documentación

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

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

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

a) Red Viaria rodada:

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.
- . Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente del Plan Parcial.

- -

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 10% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

- . Las aceras irán pavimentadas en su totalidad, salvo en la zona correspondiente a los alcorques y las posibles bandas ajardinadas propuestas en la parte central del VL-7 indicadas en el Plan Parcial.
- . El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio, pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20 x 1,20 m. y nunca inferior a 1,00 x 1,00 m.

En las aceras de dimensión igual o superior a 7 m. se deberá disponer una doble hilera de arbolado, salvo en la acera exterior hacia el viario perimetral existente en cuya decisión deberá tenerse en cuenta el tratamiento general de esta red viaria primaria en los polígonos contiguos, por razones de homogeneidad.

- . Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas (Decreto 59/1981 de 23 de Marzo del Gobierno Vasco).
- . La calzada de rodadura, en el tramo de VL-7 comprendido entre VL-3 y VL-4; así como en la Calle VL-2, en su encuentro con VL-1 y paseo peatonal P-1; y en el tramo curvo que enlaza VL-3 y VL-4, comprendido entre VL-8 y VL-9, deberá pavimentarse con una superficie especial (adoquinado, hormigón impreso, etc...) que produzca vibraciones en los vehículos, manifestando la preferencia del peatón y obligando a disminuir la velocidad.
- . Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse desde las vías interiores al polígono, nunca desde las perimetrales. Tampoco se admiten estos accesos desde VL-1; VL-8 y VL-9.

Su localización en las parcelas que dan fachada a VL-7, deberá ser por algunas de las calles VL-3 o VL-4, cuando sea acceso único, pudiendo situarse el segundo desde VL-7, cuando por número de plazas sea necesario dotarle de doble acceso.

Además estos accesos en el caso de parcelas en esquina, nunca estarán a una distancia inferior a 10 m. desde la esquina de la parcela hacia dos vías rodadas.

Las parcelas de equipamiento público dispondrán preferentemente su acceso rodado desde el viario interior del Sector.

b) Red de Paseos peatonales:

- . Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).
- . El tratamiento de arbolado se considera obligatorio pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 1,00 x 1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de 15 y 16 m. tendrán doble hilera de arbolado y cuádruple en los de 25 m. de anchura.

- . En los de 25 m. de anchura, se proyectarán jardines para evitar su excesiva dureza ocupando una superficie mínimas del 25%.
- . Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.
- . Salvo los espacios ocupados por jardines y alcorques, el resto irá pavimentado en su totalidad en la banda central comprendida entre VL-3, VL-2 y VL-4; y como mínimo en un 50% en el resto de situaciones dentro del Sector.

c) Espacios Libres de Uso y Dominio Público:

- . Sus dimensiones son orientativas, pudiendo adaptarse a las exigencias del diseño de la red viaria con la que están directamente relacionados.
- . Se podrán ajardinar y arbolar en su totalidad cuidando en cuanto al arbolado su necesaria diafanidad para no suponer impedimentos al tráfico en la red viaria ni a las perspectivas importantes del Sector desde Portal de Foronda. Podrán asimismo pavimentarse de manera similar a los paseos peatonales (en cuyo caso en la zona central hacia Portal de Foronda, habría que dotarla de mobiliario urbano y alumbrado adecuado), o incluso optar por una solución mixta.

d) Zonas Verdes y Areas de Juego de Niños:

- . Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes y áreas de juego de niños.
- . Las zonas verdes (ZV-2; ZV-3; ZV-4; ZV-10 y ZV-11), en relación directa con las áreas de juego de niños, podrán recibir tratamiento indiferenciado con éstas, con criterio unitario y podrán llevar mayoritariamente tratamiento de jardinería con césped y plantaciones arbústicas y arbóreas.
- . Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentadas al menos en un 25%.
- . Tanto las áreas de juego de niños, como las zonas verdes inmediatas a ellas, se dotarán de arbolado adecuado (preferentemente de hoja caduca) en función de control del soleamiento.
- . Por cada 5.000 m² de superficie de áreas de juego de niños se colocará una fuente para beber, distribuyéndose adecuadamente en el Sector, una en el conjunto de AJ-1/AJ-2 y otra en el de AJ-4 y AJ-5.
- . Las zonas verdes ZV-5 y ZV-7, serán preferentemente ajardinadas, pudiendo no obstante por su situación particular dotarse de algún elemento decorativo importante en posición central. Se limitará al mínimo su arbolado por lo que respecta al de gran y mediano desarrollo, pudiendo en cambio llevar macizos de flores y tratamiento ornamental.
- . Las zonas verdes ZV-1 y ZV-9 tendrán mayoritariamente tratamiento ajardinado, salvo en la banda de prolongación de las vías VL-3 y VL-4, que se pavimentará en mayor grado, de manera similar a los paseos peatonales.
- . La zona verde ZV-6 o "Plaza Mayor", tendrá un tratamiento masivamente pavimentado, "duro", debiendo cuidarse al máximo en cuanto al despiece, textura y color del pavimento, teniendo en cuenta las especiales características del espacio; el ritmo del porche perimetral de las edificaciones, etc...

Podrá ocuparse por jardinería, fuentes o láminas de agua ornamental, etc... en una superficie máxima de un 10% y liberando en cualquier caso el previsible tráfico peatonal central en dirección del eje E-W.

Se dotará de mobiliario urbano y alumbrado público de diseño adecuado y de manera y disposición que no perturbe la limpieza y unidad del espacio total.

- La zona verde ZV-8, o gran parque central del Sector, se tratará mayoritariamente ajardinada, pero con la pavimentación necesaria que permita tanto la circulación peatonal perimetral como longitudinal y transversal (en prolongación de los paseos peatonales P-5 y P-6).

Podrá dotarse de arbolado (preferentemente perimetral) y de elementos decorativos u ornamentales, cuidando su tamaño y localización, de manera que permita siempre una visión total del espacio delimitado por las edificaciones perimetrales.

Se dotará de mobiliario y alumbrado público, de acuerdo con su carácter de parque urbano.

El diseño que se indica en el plano de tratamiento de Zonas Verdes y Espacios Libres de Uso Público, es indicativo.

III.3.3. Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización

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

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

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

Este Proyecto de Urbanización podrá contemplar su ejecución por fases, de acuerdo con las Etapas previstas en el Plan Parcial.

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

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

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

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

- Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.
- Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2.
- Las obras de pavimentación se podrán realizar en dos fases. La primera servirá solamente para el período de construcción de los edificios, comprendiendo una capa de rodadura provisional en las calzadas y hasta la solera de hormigón en aceras. En la segunda fase, se ejecutará el pavimento definitivo, sobre el firme antes descrito, previa reparación del deterioro que pudiese haberse producido en el mismo, y se colocará el embaldosado o la correspondiente terminación en aceras, sobre la solera reparada.

- Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.
- Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas de 23 de Marzo de 1981, promulgado por el Gobierno Vasco.
- Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.
- El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.
- En las áreas ajardinadas que pudieran proyectarse en la red viaria peatonal, se estará a lo indicado para las zonas verdes.
- Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

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

- Dadas las dos alternativas que se presentan para su tratamiento a las zonas pavimentadas, será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de Zonas Verdes y Jardinería.

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

- Se deberán tener en cuenta las condiciones de tipo técnico establecidas en la NTE-IFA/1975; las del Ministerio de Industria de 9 de Diciembre de 1975; el Decreto 928/1979 de 15 de Marzo de la Presidencia del Gobierno y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por A.M.V.I.S.A.
- Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.
- Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales.
- En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales (Area de Juego de Niños), se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m³/hect., colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

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

- Se colocarán hidrantes para incendios, a distancia aproximada de 200 m. medidos por las vías de uso público.
- Se colocará junto a las áreas de Juegos de niños, como mínimo, una fuente para beber, por cada 5.000 m² de ese uso, debidamente distribuidas en el Sector.
- Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones.

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

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

- El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.
- Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50 m., salvo casos puntuales debidamente justificados.

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

- Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las Instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- En la ejecución de los transformadores se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc... así como en cuanto a seguridad.
- De los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.
- La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.
- Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión.

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

- Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.
- El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m. y además cuantos requieran los báculos o columnas de alumbrado.

- Las iluminaciones medidas de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado y en los ejes peatonales principales) de 30 lux, admitiéndose en las áreas de juego de niños una reducción.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche, como medida de ahorro de energía.

Los encuentros de vías rodadas tendrá un aumento del 25 % respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

- Se considerará en el cálculo de la iluminación, la existencia de porches de uso público de 3,50 m. de anchura, a fin de que no se produzcan áreas sombrías en zonas de uso público.

En particular se deberá cuidar especialmente la iluminación de la zona verde ZV-6 y de su porche perimetral, debiendo resaltarse de alguna manera la edificación perimetral.

- En el Plan Parcial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización.
- Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.
- Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral, y con la vía interior VL-2.

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

- Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre), a las Normas Básicas de instalaciones de Gas en edificios habitados (de 29 e Marzo de 1973); al Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de Noviembre de

1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA).

Art. 16.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de Red del Servicio Telefónico.

- La red de distribución del servicio telefónico deberá adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias de la Compañía suministradora (Telefónica Nacional de España).

Art. 17.- Condiciones Técnicas para el Proyecto de Urbanización de las Areas de Juego de Niños.

- Se tratarán sin solución de continuidad con las zonas verdes contiguas.
- Sin embargo, las áreas de juego de niños, deberán pavimentarse al menos en un 20% de su superficie, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno Vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.
- Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.
- Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) de manera adecuada.

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

- Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.
- Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m. en zonas ajardinadas y de 1,50 m. en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

- Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal.
- Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características del subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones; y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.
- Se deberán respetar los criterios generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano de *"Tratamiento de Zonas Verdes y Areas Libres de Uso Público"* del Plan Parcial, debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.
- Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distinto carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc....
- El proyecto contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo, especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada y de paseos peatonales.

III.4. REGULACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 19.- Definición

Los Estudios de Detalle en el contexto del Sector nº 9, son instrumentos para completar o reajustar rasantes, viniendo regulados por el Art. 91 de la Ley del Suelo; Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento; y por los Art. 2.02.08 y 2.02.09 del Plan General vigente.

Aunque no parecen necesarios en principio, dada la particular ordenación del Plan Parcial, en el que predomina el bloque impuesto, bien es cierto que podrán redactarse Estudios de Detalle para la ordenación o concreción de volúmenes en las manzanas residenciales de borde (RB-1; RB-2; RC-1; RC-2; RC-3; RH-1 y RH-2), así como en las de uso terciario (TA-1; TA-2; TB-1 y TB-2), por no estar prefijada la alineación de la edificación en plantas superiores (si la de parcela) en alguna de sus partes.

Carecen por tanto de sentido los Estudios de detalle con finalidad de reajustar alineaciones de parcelas, perfectamente definidas en el Plan Parcial.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones que se indican en el presente Plan Parcial, tanto en cuanto a alineaciones obligadas como en cuanto a alturas, superficies construidas en distintos usos, etc... reduciéndose en el caso de ordenación de volúmenes a concretar la alineación trasera, no preestablecida, de las edificaciones en plantas superiores (en las parcelas citadas anteriormente y en las partes en que no quedan perfectamente definidas por el Plan Parcial).

III.5. CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

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

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

Sin embargo, las parcelas privadas edificables pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que para cada zona o parcela específica se indican en posteriores artículos de este Capítulo.

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

a) **Parcelas RA-1; RA-2; RD-1; RD-2; RE-1; RF-1; RF-2; RG-1; RG-2; RG-3; RG-4 y RG-5;**

- . La parcela mínima se fija en 600 m² de superficie y con un frente mínimo de parcela a viario de 30 m. (en uno de sus frentes).
- . El proyecto de fachadas será común para la totalidad de cada parcela definida en el Plan Parcial, siendo común además las rasantes de cada uno de los forjados. Su tratamiento de composición y dimensionamiento de huecos; materiales de fachadas y cubierta (incluso de carpintería de huecos; antepechos de terrazas; remates de cornisas o vuelos; acabado de zonas porcheadas, etc...) será asimismo unitario.
- . El sótano de aparcamientos será común para la totalidad de cada parcela definida en el Plan Parcial con los accesos rodados mínimos imprescindibles de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.
- . En las parcelas RE-1 y RG-5, la subdivisión parcelaria no afectará nunca a los pasos inferiores peatonales transversales de uso público, que en su totalidad quedarán integrados en parcela única.

b) Parcelas RB-1; RB-2; RC-1; RC-2; RC-3; RH-1 Y RH-2:

- . La parcela mínima se fija en 516,56 m² y un frente mínimo de parcela a viario de 35,625 m. (en uno de sus frentes).
- . El proyecto de fachadas será común para cada uno de los tres bloques o pastillas que en cada una de las parcelas definidas por el Plan Parcial pueden edificarse. Ello supone único tratamiento de composición y dimensionamiento de huecos; materiales de fachada y cubierta (incluso carpintería de huecos; antepechos de terrazas; remates de cornisa y vuelos; acabado completo de zonas porcheadas; etc.). Será asimismo común la rasante de cada uno de los forjados del edificio.
- . El sótano de aparcamientos será común para cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial, con los accesos rodados mínimos imprescindibles de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.
- . Será común la solución de diseño del cerramiento hacia el espacio público que se adopte para cada manzana definida en el Plan Parcial.

Art. 22.- Condiciones de Parcelación en Parcelas de Uso Terciario

a) Parcelas TA-1 y TA-2:

- . Estas parcelas definidas en el Plan Parcial son indivisibles.

b) Parcelas TB-1 y TB-2:

- . La parcela mínima se establece en 1.100 m² de superficie y con un frente mínimo de parcela a viario de 40 m. (en uno de sus frentes o fachadas).
- . Las rasantes de cada uno de los forjados será común para cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial.
- . El criterio de diseño y acabado de porches de uso público será común para cada una de las parcelas definidas en el Plan Parcial.

III.6. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Art. 23.- De carácter general

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Parcial relativas a las zonas edificables de uso y dominio público, se estará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

III.7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Art. 24.- Clasificación

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose tres apartados generales:

- . Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público.
- . Zonas de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo pero que puede ser restringido
- . Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

Art. 25.- Ordenanzas relativas a Zonas no Edificables de Uso y Dominio Público

Afectan a la red viaria rodada y peatonal; a las zonas verdes públicas y Áreas de Juego de niños; y a los espacios libres de uso público.

a) Red viaria rodada y peatonal:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los Art. 5.03.55 y 5.03.58 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

- . Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona.
 - El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.
 - Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.
 - Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc., con superficie no superior a 4 m² y que no obstaculicen la circulación.
 - Mobiliario urbano propio del uso preferente.
- . Usos Prohibidos: El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.
 - . Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

b) Zona Verde Pública:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.40 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- . Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., que no superen una superficie de 8 m² de edificación, ni supongan obstáculo a la circulación peatonal ni a los fines específicos de recreo y paseo o estancia de estas zonas.

Además se admiten cabinas de servicio telefónico.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurran en subterráneo por estas zonas.

Así mismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, etc..

- . Usos Prohibidos: El resto de usos no indicados como compatibles, y en particular el aparcamiento público o privado en superficie.

c) Areas de Juego y Recreo de Niños:

- . Pueden asociarse a la zona verde pública.
- . Como Usos compatibles, además de los indicados para las zonas verdes públicas, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...).
- . Usos Prohibidos: Los señalados para la zona verde pública.
- . Edificaciones autorizadas: Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

d) Espacios Libres de Uso Público:

- . Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.
- . Usos compatibles: Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados en su totalidad.
- . Usos Prohibidos: Los no mencionados como compatibles.
- . Edificaciones autorizadas: Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Art. 26.- Ordenanzas relativas a espacios de Equipamiento de Dominio Público y Uso Colectivo aunque pueda ser restringido.

a) Zona de Equipamiento Deportivo:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado definido en el Art. 5.03.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- . Usos compatibles: Son los de aparcamiento en superficie o subterráneo ligados al servicio de la zona deportiva, siempre que su superficie no supere el 10% de la calificada como deportiva, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos; edificaciones o espacios destinados a equipamientos complementarios del deportivo (cultura, sanitario, etc...) cuya superficie no supere el 10% de la total calificada como deportiva; e instalaciones pequeñas destinadas a expedición de alimentos o bebidas complementarias del uso preferente.

Además se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de Servicios Urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

- . Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.
- . Condiciones de Edificación: Se establecen distintas condiciones a las parcelas calificadas para Equipamiento deportivo en función de su diferente situación respecto a las edificaciones residenciales:

Parcelas ED-1 y ED-2:

- Retranqueo mínimo a linderos:
 - . 3 m. respecto a linderos hacia paseos peatonales principales (P-3 ó P-4)
 - . 8 m. o una dimensión igual a la altura de edificación (la mayor entre ambas dimensiones), en el resto de linderos (próximos a las alineaciones de parcelas residenciales).
- Altura máxima de edificación: 10 m.
- Edificabilidad neta máxima: 1,2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 60%

Parcela ED-3:

- retranqueo mínimo a linderos:
 - . Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur - hacia viario rodado- en un 60% de su longitud de fachada. En la parte no adosada y en el resto de linderos, el retranqueo mínimo será de 3 m.
- Altura máxima de edificación: 10 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 80%

b) Zona de Equipamiento Educativo:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- . Usos Compatibles: Se admiten los espacios de aparcamiento en superficie o subterráneos ligados al uso preferente, siempre que su superficie no supere el 10% de la parcela calificada como escolar, cuando sean en superficie y el 30% cuando sean subterráneos.

Además se admiten usos deportivos ligados al uso preferente, y pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos con superficie no superior a los 50 m².c.

- . Usos Prohibidos: Todos los no especificados como compatibles.
- . Condiciones de edificación: Se establecen distintas condiciones a las dos parcelas calificadas para Equipamiento Educativo, en función de su diferente dimensión y situación respecto a las edificaciones residenciales del Sector.

Parcela EE-1:

- retranqueo mínimo a linderos:
 - . Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte, Sur y Este -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada y en el lindero Oeste (hacia P-5), el retranqueo mínimo será de 3 m.

- Altura máxima de edificación: 15,50 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 60%

Parcela EE-2:

- retranqueo mínimo a linderos:
 - . Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur - hacia viario rodado- en un 60% de la longitud de los mismos. En la parte no adosada así como en linderos Este y Oeste hacia paseos peatonales P-3 y P-4, el retranqueo mínimo será de 3 m.
- Altura máxima de edificación: 10 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
- Ocupación máxima de parcela: 80%

c) Zona de Equipamiento Genérico:

- . Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Art. 5.03.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, además de acoger el uso comercial como servicio de interés público y social.
- . Por tanto, puede albergar los usos de Equipamiento Universitario; Educativo; Sanitario; Asistencial; Deportivo; Cultural-Asociativo; Religioso; Defensa; Administrativo y Comercial, en función de criterios de oportunidad a decidir por el Ayuntamiento en su momento.

Además se admite el uso de aparcamiento en las condiciones indicadas para el Equipamiento Educativo, así como pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos, con superficie no superior a los 50 m².

- . Usos Prohibidos: Son todos los no indicados como compatibles en el apartado anterior.
- . Condiciones de Edificación:

- retranqueo mínimo a linderos:

- Podrá adosarse la edificación a los linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada en linderos Norte y Sur, así como a lo largo del lindero Oeste, el retranqueo mínimo será de 3 m. No se indican condiciones de separación en el lindero común con la parcela de Equipamiento Social y Asistencial, con el fin de permitir la edificación conjunta.
- Altura máxima de edificación: 13 m.
- Edificabilidad neta máxima: 2,25 m².c/m².s. de ella se podrán destinar a uso comercial un máximo de 5.154 m².
- Ocupación máxima de parcela: 80%

d) Zona de Equipamiento Social y Asistencial:

- Se corresponde con el uso pormenorizado Asistencial definido en el Art. 5.03.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- Como usos compatibles se autoriza el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanísticos, en las mismas condiciones establecidas para el Equipamiento educativo.
- Usos Prohibidos: Todos los no indicados como compatibles.
- Condiciones de Edificación:
 - retranqueo mínimo a linderos:
 - Podrá adosarse la edificación a linderos Norte y Sur -hacia viario rodado- en un 60% de su longitud. En la parte no adosada en linderos Norte y Sur, así como a lo largo del lindero Este (hacia P-4), el retranqueo mínimo será de 3 m. No se indican condiciones de separación en lindero común con la parcela de Equipamiento Genérico, con el fin de permitir la edificación conjunta.
 - Altura máxima de edificación: 13 m.
 - Edificabilidad neta máxima: 2 m².c/m².s.
 - Ocupación máxima de parcela: 80%

Art. 27.- Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado

Afectan a las parcelas de calificación pormenorizada Residencial Colectiva, así como a las calificadas de Comercial-Terciario.

Dentro de cada calificación, se agrupan en tipos diferentes, según las distintas ordenanzas de aplicación.

a) Zona Residencial Colectiva:

a.1) Parcelas RA-1 y RA-2:

- Generalidades:

- . Parcelas situadas en las esquinas Norte y Sur del lindero Oeste del Sector, hacia calle Duque de Wellington.
- . De forma irregular, semejante a un bastón, con una parte recta y una cabeza más ancha, con alineación exterior curva.
- . La tipología edificatoria corresponde a un bloque laminar de 14,50 m. de fondo, según la alineación -parte recta y parte curva- hacia el viario rodado exterior del Sector.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja - De acuerdo con lo indicado en el Plano nº 11/O-7 de "*Usos en Planta Baja y Ordenanzas de Aplicación*", serán los siguientes:
 - Porches de Uso Público y Propiedad Privada, a lo largo de su alineación hacia el viario público exterior del Sector, de 3,50 m. de anchura.
 - Comercial, en la zona de planta baja que queda bajo la edificación en altura (hasta 14,50 m. desde alineación exterior). Además esta zona alojará los portales de acceso a plantas superiores y otros usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.

- Zona libre privada, en la parte trasera interior de la parcela que deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo y juego de niños y usos similares. En esta zona se podrá ubicar el acceso a planta de sótano de aparcamientos, que podrá cubrirse con elementos preferentemente ligeros o semitransparentes, y con una altura total de 3,20 m.
 - Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en el Ordenanza OR-4 (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).
- Condiciones de edificabilidad:

- En planta de sótano, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la banda de porches públicos en planta baja, con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones. Se permitirá una segunda planta de sótano, hasta cumplimentar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.

Su acceso, se deberá hacer por la calle interior al Sector, VL-2, y cumplirá lo indicado en el Art. 7. a) de estas Ordenanzas (*"Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria"*).

- Los porches de uso público de planta baja, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - El diseño será unitario para todo el bloque.
 - El fondo uniforme será de 3,50 m.
 - Ritmo de luces entre ejes de pilares, con distancias mínimas de 2,50 m. y máxima de 5,00 m.
 - Secciones máximas longitudinales (alineación de fachada) de pilares de 0,85 m. y mínimas de 0,40 m. incluyendo su recubrimiento de acabado. Secciones transversales (perpendicular a alineación de parcela) de pilares mínimas de 0,35 m. y máximas de 0,45 m.

- Colgante máximo de viga en línea de fachada respecto de la cara inferior del forjado de techo de planta baja de 0,50 m.
 - Su acabado o recubrimiento será de materiales que no representen ningún peligro de rozadura o lesión para los peatones, y garanticen una buena conservación, además de un aspecto estético agradable.
 - El solado de los porches, tendrá la misma rasante que el espacio público contiguo, del que será prolongación funcional. Podrá sin embargo darse una pendiente máxima de 2,5% hacia el espacio público para evitar el depósito de agua de lluvias en su interior. Su pavimento de acabado cumplirá las condiciones mínimas de resistencia a la abrasión, facilidad de limpieza y mantenimiento y adecuación al tráfico peatonal exigibles al pavimento de la Red viaria peatonal pública (Art. nº 9 de estas Ordenanzas).
 - El forjado de suelo se impermeabilizará adecuadamente.
 - El techo de los porches, deberá tratarse con materiales adecuados, que además de un aspecto estético agradable, permitan su fácil mantenimiento (que será de carácter privado).
 - Se permitirán soluciones adecuadas que garanticen su posible alumbrado a base de elementos que no interfieran el tráfico peatonal.
- . La rasante de los distintos forjados será idéntica en cada bloque y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, la indicada en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*".
 - . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para cada bloque (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, etc...).
- ..
- . La altura de edificación serán P. Baja+5 alturas+entrecubierta, (máximo 15,60 m. sobre la rasante indicada para el techo de planta baja). La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una

pendiente máxima de 35° desde alineación de fachadas, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.

- . Las alineaciones de plantas superiores serán las indicadas en el Plano n° 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*", pudiendo plantearse patios abiertos a fachada, únicamente hacia alineación trasera del bloque (hacia VL-2), y afectando a un máximo del 30% de su longitud.
- . Los vuelos permitidos serán de un máximo de 1 m. respecto a las alineaciones obligatorias indicadas, en una longitud total máxima del 40% distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán aprovechamiento en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- . El cerramiento en alineación de parcela no definida por edificación en planta baja, será obligatorio, debiendo ser de tipo transparente (verja o similar), con altura total entre 1,50 y 1,85 m., con un zócalo opaco hasta una altura máxima de 0,70 m. Puede acompañarse de pilares o incluso un pórtico exento -como elemento meramente compositivo- pudiendo en este caso alcanzar la altura de la planta baja.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo de cada parcela en cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales (apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

a.2) Parcelas RB-1 y RB-2:

- Generalidades:

- . Parcela situadas al Norte del Sector entre calles Landaverde y VL-3.
- . En forma de U, con el lado intermedio de mayor longitud y orientado según dirección Norte-Sur.

- . La tipología edificatoria corresponde a tres bloques laminares no adosados, (salvo en su caso mediante porches abiertos en planta baja), situados en forma de U, con dos de menor dimensión perpendiculares al central.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.

- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de "*Usos en Planta Baja y Ordenanzas de Aplicación*" serán los siguientes:

- En los dos bloques menores situados al Norte y Sur (de 35,625 m. x 14,50 m.) el uso será el de porches privados, pudiendo además alojar los portales de acceso a plantas superiores y usos complementarios del residencial, de carácter comunitario (sala de Comunidad, cuarto de bicicletas y coches de niño, etc...).
- En el bloque central de mayor longitud, los usos autorizados son los siguientes:
 - . Porches de Uso Público y propiedad privada a lo largo de su alineación hacia VL-2 o VL-7, de 3,50 m. de anchura.
 - . Comercial en la zona de planta baja que queda bajo la edificación en altura. Además esta zona alojará los portales de acceso a plantas superiores, así como accesos a garajes de planta de sótano y otros usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.
- Zona libre privada, en el resto de la parcela, donde únicamente se permiten porches abiertos de uso privado y accesos a plantas de sótano de aparcamientos, debiendo tratarse como áreas de estancia, recreo y juego de niños o usos equivalentes. El acceso a planta de aparcamientos podrá cubrirse -caso de no hacerse porches abiertos- con elementos preferentemente ligeros o semitransparentes y con altura total de 3,20 m.

- . Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

- Condiciones de Edificabilidad:

- . En planta de sótano, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la banda correspondiente a porches de uso público en planta baja-con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones.

Sus accesos, siempre desde calles interiores del Sector, (VL-2; VL-3 o VL-7) cumplirán lo establecido en el Art. 7. a) (*"Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria"*).

- . Los porches de uso público de planta baja, deberán cumplir las mismas condiciones indicadas para los de las Parcelas RA-1 y RA-2.
- . La rasante de los distintos forjados será idéntica en cada bloque y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, la indicada en el Plano nº 10/O-6 de *"Condiciones vinculantes de la edificación"*.
- . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para cada bloque (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, etc...).
- . La altura de edificación será P. Baja+4 alturas+entrecubierta en los bloques Norte y Sur y de P.Baja+5 alturas+entrecubierta en los bloques intermedios de mayor longitud (máximo de 12,55 y 15,60 m. respectivamente desde la rasante indicada para el techo de planta baja). La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 35º desde alineación de fachadas, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.
- . Las alineaciones de planta baja y superiores serán las indicadas en el Plano nº 10/O-6 de *"Condiciones vinculantes de la Edificación"*.

En los bloques menores, Norte y Sur, se indica alineación obligatoria en todo su perímetro, pudiendo plantear patios abiertos a fachada únicamente hacia alineación interior (no hacia viario rodado) y afectando a un máximo del 30% de su longitud de fachada. En planta baja se respetará la alineación obligatoria en todo su perímetro.

En el bloque central de mayor longitud, situado en dirección N-S, se establecen las alineaciones obligatorias en su frente hacia VL-2 o VL-7 (donde en planta baja se conformará un porche de uso público), y en ambos testeros con una longitud de 14 m. Su alineación trasera será libre siempre dentro de los límites de parcela. En plantas superiores se establece en los 14,50 m. desde testeros (proyección ortogonal sobre los bloques laterales) la alineación máxima con un fondo de 14 m.

Los vuelos permitidos respecto a alineaciones obligatorias en plantas superiores, serán de un máximo de 1 m. y en una longitud total máxima del 40% distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán aprovechamiento en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

El cerramiento en alineación de parcela no definida por edificación en planta baja, será obligatorio, de acuerdo con las condiciones establecidas para las parcelas BA-1 y RA-2.

Además se permiten porches abiertos en la zona de parcela calificada como libre privada, respetándose la rasante de techo establecida para la planta baja. En el caso de porches de enlace de bloques a distinta rasante, se respetará la correspondiente a cada uno por lo menos en 4,00 m. desde alineación de cada bloque.

Deberán enlazarse los bloques edificables en altura, con porches privados en planta baja, de un fondo mínimo de 3,50 m. de manera que se conforme alineación continua de manzana hacia el viario público rodado exterior.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo en cada parcela para cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales (apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

a.3) Parcelas RC-1; RC-2; RC-3:

- Generalidades:

- . Parcelas situadas, una de ellas (RC-1) en la parte central Norte del Sector, entre calles VL-7, VL-3 y Landaverde; y las otras dos RC-2 y RC-3, en la parte Sur, entre VL-4 y Artapadura.
- . En forma de U, con el lado intermedio de mayor longitud y orientado según dirección Norte Sur.
- . La tipología edificatoria corresponde a tres bloques laminares, no adosados, (salvo en su caso mediante porches abiertos en planta baja), situado en forma de U, los dos de menor dimensión perpendiculares al central.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de "*Usos en Planta Baja y Ordenanzas de Aplicación*" serán los siguientes:
 - En los dos bloques menores situados al Norte y Sur (de 48,50 m. x 14,50 m.) el uso será el de porches privados, pudiendo además alojar los portales de acceso a plantas superiores y usos complementarios del residencial, de carácter comunitario (sala de Comunidad, cuarto de bicicletas y coches de niño, etc...).

- En el bloque central de mayor longitud, los usos autorizados son los siguientes:
 - . Porches de Uso Público y propiedad privada a lo largo de su alineación hacia VL-6 o VL-7 de 3,50 m. de anchura.
 - . Comercial en la zona de planta baja que queda bajo la edificación en altura. Además esta zona alojará los portales de acceso a plantas superiores, así como accesos a garajes de planta de sótano y otros usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.
- Zona libre privada, en el resto de la parcela, donde únicamente se permiten porches abiertos de uso privado y accesos a plantas de sótano de aparcamientos, debiendo tratarse como áreas de estancia, recreo y juego de niños o usos equivalentes. El acceso a planta de aparcamientos podrá cubrirse -caso de no hacerse porches abiertos- con elementos preferentemente ligeros o semitransparentes y con altura total de 3,20 m.
- . Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).
- Condiciones de Edificabilidad:
 - . En planta de sótano, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la banda correspondiente a porches de uso público en planta baja con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones.

Sus accesos, siempre desde calles interiores del Sector, (VL-7; VL-3, VL-4 o VL-6) cumplirán lo establecido en el Art. 7. a) (*"Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria*).

- . Los porches de uso público de planta baja, deberán cumplir las mismas condiciones indicadas para los de las Parcelas RA-1 y RA-2.
- . La rasante de los distintos forjados será idéntica en cada bloque y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, la indicada en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*".
- . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para cada bloque (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, etc...).
- . La altura de edificación será P. Baja+4 alturas+entrecubierta en los bloques Norte y Sur y de P.Baja+5 alturas+entrecubierta en los bloques intermedios de mayor longitud (máximo de 12,55 y 15,60 m. respectivamente desde la rasante indicada para el techo de planta baja). La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 35º desde alineación de fachadas, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.
- . Las alineaciones de planta baja y superiores serán las indicadas en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*".

En los bloques menores, Norte y Sur, se indica alineación obligatoria en todo su perímetro, pudiendo plantear patios abiertos a fachada únicamente hacia alineación interior (no hacia viario rodado) y afectando a un máximo del 30% de su longitud de fachada. En planta baja se respetará la alineación obligatoria en todo su perímetro.

En el bloque central de mayor longitud, situado en dirección N-S, se establecen las alineaciones obligatorias en su frente hacia VL-6 o VL-7 (donde en planta baja se conformará un porche de uso público), y en ambos testeros con una longitud de 14 m. Su alineación trasera será libre siempre dentro de los límites de parcela. En plantas superiores se establece en los 14,50 m. desde testeros (proyección ortogonal sobre los bloques laterales) la alineación máxima con un fondo de 14 m.

- . Los vuelos permitidos respecto a alineaciones obligatorias en plantas superiores, serán de un máximo de 1 m.y en una longitud total máxima del 40% distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán apovechamiento en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- . El cerramiento en alineación de parcela no definida por edificación en planta baja, será obligatorio, de acuerdo con las condiciones establecidas para las parcelas RA-1 y RA-2.

Además se permiten porches abiertos en la zona de parcela calificada como libre privada, respetándose la rasante de techo establecida para la planta baja. En el caso de porches de enlace de bloques a distinta rasante, se respetará la correspondiente a cada uno, por lo menos en 4,00 m. desde alineación de cada bloque.

Deberán enlazarse los bloques edificables en altura, con porches privados en planta baja, de un fondo mínimo de 3,50 m. de manera que se conforme alineación contnua de manzana hacia el viario público rodado exterior.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo en cada parcela para cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales (apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano nº 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

a.4) Parcelas RH-1 y RH-2:

- Generalidades:

- . Parcelas situadas al sur del Sector, entre calles VL-4 y Artapadura.
- . En forma de U, con el lado intermedio de mayor longitud orientado en dirección Norte-Sur y dos lados perpendiculares a éste, más corto el situado al Norte.

- . La tipología edificatoria, corresponde a tres bloques laminares no adosados (salvo en su caso mediante porches abiertos en planta baja), ubicados en forma de U, con uno intermedio de mayor longitud y otros dos menores perpendiculares a éste.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de "*Usos en Planta Baja y Ordenanzas de Aplicación*" serán los siguientes:
 - En los dos bloques menores situados al Norte y Sur, el uso será el de porches privados, pudiendo además alojar los portales de acceso a plantas superiores y usos complementarios del residencial, de carácter comunitario (sala de Comunidad, cuarto de bicicletas y coches de niño, etc...).
 - En el bloque central de mayor longitud, los usos autorizados son los siguientes:
 - . Porches de Uso Público y propiedad privada a lo largo de su alineación hacia VL-2 o VL-7, de 3,50 m. de anchura.
 - . Comercial en la zona de planta baja que queda bajo la edificación en altura. Además esta zona alojará los portales de acceso a plantas superiores, así como accesos a garajes de planta de sótano y otros usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.
 - Zona libre privada, en el resto de la parcela, donde únicamente se permiten porches abiertos de uso privado y accesos a plantas de sótano de aparcamientos, debiendo tratarse como áreas de estancia, recreo y juego de niños o usos equivalentes. El acceso a planta de aparcamientos podrá cubrirse -caso de no hacerse porches abiertos- con elementos

preferentemente ligeros o semitransparentes y con altura total de 3,20 m.

- . Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Art. 6.04.07 de la Normativa del Plan General).

- Condiciones de Edificabilidad:

- . En planta de sótano, se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la banda correspondiente a porches de uso público en planta baja-con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones.

Sus accesos, siempre desde calles interiores del Sector, (VL-2; VL-4 o VL-7) cumplirán lo establecido en el Art. 7. a) (*"Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria"*).

- . Los porches de uso público de planta baja, deberán cumplir las mismas condiciones indicadas para los de las Parcelas RA-1 y RA-2.
- . La rasante de los distintos forjados será idéntica en cada bloque y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, la indicada en el Plano nº 10/O-6 de *"Condiciones vinculantes de la edificación"*.
- . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para cada bloque (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, etc...).
- . La altura de edificación será P. Baja+4 alturas+entrecubierta en los bloques Norte y Sur y de P.Baja+5 alturas+entrecubierta en los bloques intermedios de mayor longitud (máximo de 12,55 y 15,60 m. respectivamente desde la rasante indicada para el techo de planta baja). La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 35° desde alineación de fachadas, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.
- . Las alineaciones de planta baja y superiores serán las indicadas en el Plano nº 10/O-6 de *"Condiciones vinculantes de la Edificación"*.

En los bloques menores, Norte y Sur, se indica alineación obligatoria en todo su perímetro, pudiendo plantear patios abiertos a fachada únicamente hacia alineación interior (no hacia viario rodado) y afectando a un máximo del 30% de su longitud de fachada. En planta baja se respetará la alineación obligatoria en todo su perímetro.

En el bloque central de mayor longitud, situado en dirección N-S, se establecen las alineaciones obligatorias en su frente hacia VL-2 o VL-7 (donde en planta baja se conformará un porche de uso público), y en ambos testeros con una longitud de 14 m. Su alineación trasera será libre siempre dentro de los límites de parcela. En plantas superiores se establece en los 14,50 m. desde testeros (proyección ortogonal sobre los bloques laterales) la alineación máxima con un fondo de 14 m.

- Los vuelos permitidos respecto a alineaciones obligatorias en plantas superiores, serán de un máximo de 1 m. y en una longitud total máxima del 40% distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán aprovechamiento en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- El cerramiento en alineación de parcela no definida por edificación en planta baja, será obligatorio, de acuerdo con las condiciones establecidas para las parcelas RA-1 y RA-2.

Además se permiten porches abiertos en la zona de parcela calificada como libre privada, respetándose la rasante de techo establecida para la planta baja. En el caso de porches de enlace de bloques a distinta rasante, se respetará la correspondiente a cada uno, por lo menos en 4,00 m. desde alineación de cada bloque.

Deberán enlazarse los bloques edificables en altura, con porches privados en planta baja, de un fondo mínimo de 3,50 m. de manera que se conforme alineación continua de manzana hacia el viario público rodado exterior.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo en cada parcela para cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales (apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

a.5) Parcelas RD-1 y RD-2:

- Generalidades:

- . Parcelas iguales, situadas en la parte interior Oeste del Sector, entre las calles VL-2; VL-3 y VL-4.
- . De forma rectangular de 61,451 m. por 37,50 m.
- . La tipología edificatoria, corresponde a un bloque en forma de U, según alineaciones de tres fachadas, con un fondo de 14,50 m. sobre una planta baja rectangular que ocupa toda la parcela.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de *Usos en planta baja y Ordenanzas de aplicación*", serán los siguientes:
 - Porches de Uso Público y propiedad privada a lo largo de sus alineaciones hacia VL-2 y hacia el viario peatonal P-1, con un fondo de 3,50 m.
 - Comercial, en el resto de parcela.
 - Además alojará los portales de acceso a plantas superiores (y otros usos complementarios del residencial de carácter comunitario), y el acceso al sótano de aparcamientos.

- . Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.07 de la Normativa del Plan General).

- Condiciones de Edificabilidad:

- . En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la banda correspondiente a porches de uso público en planta baja, con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones.

Sus accesos se harán desde calles VL-3 ó VL-4, y cumplirán lo establecido en el Art. 7.a) ("*Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria*").

- . Los porches de uso público de planta baja, deberán cumplir las mismas condiciones indicadas para los de las Parcelas RA-1 y RA-2.
- . La rasante de los distintos forjados será idéntica en cada bloque y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, la indicada en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*". La cubierta de la planta baja no edificable en plantas superiores será plana.
- . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para cada bloque o parcela (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, etc...).
- . La altura de edificación será de P. Baja+5 alturas+entrecubierta, (máximo de 15,60 m. desde la rasante indicada para el techo de planta baja). La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 30º desde alineación de fachadas, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.
- . Las alineaciones de planta baja y superiores serán las indicadas en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*".

Se indica alineación obligatoria en todo su perímetro (bloque impuesto de 14,50 m. de fondo), pudiendo plantear patios abiertos

a fachada únicamente hacia alineación interior o trasera (no hacia viario público) y afectando a un máximo del 30% de su longitud de fachada. En planta baja se respetará la alineación obligatoria en todo su perímetro.

- . Los vuelos permitidos respecto a alineaciones obligatorias en plantas superiores, serán de un máximo de 1 m. y en una longitud total máxima del 40% distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán aprovechamiento en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo en cada parcela para cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales (apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

a.6) Parcelas RF-1 y RF-2:

- Generalidades:

- . Parcelas iguales, situadas en la zona central del Sector, entre las calles VL-3; VL-4 y VL-7.
- . De forma irregular, asimilable a un rectángulo, de dimensiones totales 61,451 x 37,50 m., al que en un vértice se le sustrae un sector circular.
- . La tipología edificatoria, corresponde a bloques en forma aproximada de U, según alineaciones obligatorias, sobre una planta baja que ocupa toda la parcela.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de *Usos en planta baja y Ordenanzas de aplicación*", serán los siguientes:

- Porches de Uso Público y propiedad privada a lo largo de sus alineaciones hacia VL-7 y hacia el viario peatonal P-2, con un fondo de 3,50 m.
 - Comercial, en el resto de parcela.
 - Además alojará los portales de acceso a plantas superiores (y otros usos complementarios del residencial de carácter comunitario), y el acceso al sótano de aparcamientos.
- . Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.07 de la Normativa del Plan General).

- Condiciones de Edificabilidad:

- . En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, excepto la banda correspondiente a porches de uso público en planta baja, con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones.

Sus accesos se harán desde calles VL-3 ó VL-4, y cumplirán lo establecido en el Art. 7.a) ("*Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria*").

- . Los porches de uso público de planta baja, deberán cumplir las mismas condiciones indicadas para los de las Parcelas RA-1 y RA-2.
- . La rasante de los distintos forjados será idéntica en cada bloque y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, la indicada en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*". La cubierta de la planta baja no edificable en plantas superiores será plana.
- . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para cada bloque o parcela (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, etc...).
- . La altura de edificación será de P. Baja+5 alturas+entrecubierta, (máximo de 15,60 m. desde la rasante indicada para el techo de

planta baja), incrementándose hasta P.Baja+6 alturas+entrecubierta (máximo 18,65 m. desde rasante techo planta baja) en la zona de alineación curva según se indica en el Plano n° 10/O-6 antes mencionado.

La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 30° desde alineación de fachadas, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.

- Las alineaciones de planta baja y superiores serán las indicadas en el Plano n° 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*".

Se indica alineación obligatoria en todo su perímetro (bloque impuesto de fondo variable, 14,50 m., 14,00 ó 11,00 m. según zonas), pudiendo plantear patios abiertos a fachada únicamente hacia alineación interior o trasera (no hacia viario público) y afectando a un máximo del 30% de su longitud de fachada. En planta baja se respetará la alineación obligatoria en todo su perímetro.

- Los vuelos permitidos respecto a alineaciones obligatorias en plantas superiores, serán de un máximo de 1 m.y en una longitud total máxima del 40% distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán aprovechamiento, en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- Aprovechamiento:

- El aprovechamiento máximo en cada parcela para cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales (apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

a.7) Parcela RE-1:

- Generalidades:

- Parcela situada en la banda central del Sector, entre calles VL-3 y VL-4 y paseos peatonales P-3 y P-4.

- . Es una parcela en forma de rectángulo, al que se le extrae la parte central, quedando una banda cerrada de 14,50 m. de fondo.

Tiene unas dimensiones exteriores totales de 100 m. en dirección N-S y de 91 m. en dirección E-W.

- . La tipología edificatoria, corresponde a un bloque impuesto, formando una manzana cerrada, cuyo espacio interior lo constituye un espacio libre de uso público (zona verde) al modo de la Plaza Mayor tradicional.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de "*Usos en Planta Baja y Ordenanzas de Aplicación*", serán los siguientes:

- Porches de Uso Público y Propiedad Privada, a lo largo de todo su perímetro interior, con un fondo de 3,50 m., además de unos pasos de 5,00 x 11,00 m. situados en sus cuatro ángulos, y de otros pasos de 6,00 x 10,00 m. situados en el centro de los lados Este y Oeste del bloque.

- Comercial, en el resto de la parcela susceptible de ocupación en planta baja.

Además alojará los portales de acceso a plantas superiores y otros usos complementarios del residencial, de carácter comunitario, y a sótano de aparcamientos.

- En la parte central de los lados Este y Oeste, se dejará libre de edificación en planta baja unos rectángulos de 5,00 x 10,00 m. a modo de retranqueo, coincidente con los pasos antes indicados, con carácter de uso público.

- Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en el Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.07 de la Normativa del Plan General).

- Condiciones de edificabilidad:

- . En planta de sótano, se podrá ocupar la casi totalidad de la parcela, excepto los pasos centrales de 10 m. de ancho por los 14,50 m. de profundidad, en el centro de los lados Este y Oeste desde P-4 y P-3, con funcionamiento unitario e independiente cada mitad Norte o Sur en que resulta dividido el sótano, constituyendo dos proindivisos en caso de parcelaciones.
Sus accesos (dos) se harán uno desde VL-3 y otro desde VL-4, sin afectar en ningún caso a las zonas con uso de porche público en planta baja.
- . Los porches de uso público en planta baja, deberán cumplir las condiciones indicadas para los de las parcelas RA-1 y RA-2.
- . En los pasos centrales de los lados Este y Oeste, (con dimensiones de 9,50 x 10,00 m.) hacia paseos peatonales P-3 y P-4, los porches tendrán doble altura, afectando por tanto también a la planta primera. En estos pasos de 10 m. de anchura, se permite la colocación de una hilera central de pilares.
- . La rasante de los distintos forjados (salvo el de suelo de planta baja), será idéntica en toda la parcela y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja, la indicada en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*".
- . El proyecto de fachadas será único para toda la parcela (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubierta, antepechos, etc...) tanto hacia el espacio público interior como hacia el exterior. Este diseño será el indicado en el Plano nº 16/O-12 "*Tratamiento vinculante Parcela RE-1*". o el que alternativamente pudiera establecer el Ayuntamiento, pero en todo caso, será diseño uniforme, impuesto para todo el bloque.

La fachada interior se cuidará especialmente, en cuanto a materiales, nobles, de buena calidad, que garanticen una adecuada conservación. Se propone el aplacado de piedra de color claro (para lograr luminosidad en el espacio interior) y carpintería de huecos con fina sección, en tono oscuro. Los mismos materiales se utilizarán en el tratamiento interior de los porches. La faja definida por los huecos

de tercera planta, enmarcada por cornisas corridas, puede ir en el mismo material de fachada o en otro más oscuro (ladrillo cara vista rojo, estuco, recubrimiento monocapa, etc.)

- La fachada exterior podrá llevar el mismo material de acabado que la interior, o reservar éste únicamente para la planta tercera y los remates laterales de los grandes pasos centrales. El resto podrá tratarse con ladrillo cara vista rojo, monocapa u otro material adecuado.
- La altura de edificación serán P. Baja+ 3 alturas + Atico + entrecubierta, (máximo 9,50 m. sobre la rasante indicada para el techo de planta baja; sobre esta altura podrá elevarse el antepecho de planta de ático).

La planta de Atico (2,70 m. altura libre interior), deberá ir retranqueada 3,00 m. respecto de la alineación interior de la manzana, permitiéndose un vuelo corrido de 0,30 m. respecto de la alineación exterior en todo su perímetro (salvo en los retranqueos de los pasos centrales de lados Este y Oeste).

La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 30° desde la alineación indicada para la planta de ático, pudiendo únicamente rebasarse por los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.

- Las fachadas serán planas, sin admitirse patios abiertos a fachada, ni ningún otro tipo de retranqueos para formación de terrazas.
- Tampoco se admiten vuelos, salvo en una longitud máxima de 5,50 m. desde las esquinas en extremo de fachadas exteriores, con anchura de 1,00 m. y tratamiento de galería mayoritariamente acristalada. Computarán aprovechamiento, en los términos establecidos por las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- Las alineaciones de las distintas, con carácter obligatorio, se definen en el Plano n° 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*".

falta pag 48

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo de la parcela para cada uso, así como el número máximo de viviendas será el indicado en el Cuadro General de Parcelas Residenciales (Apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "Plano General de Parcelas".

- Otras Condiciones:

- . Esta parcela tiene servidumbre de paso para los servicios urbanísticos requeridos por la zona verde pública interior ZV-5, que afecta a las zonas calificadas como porches o pasos de uso público.

a.8) Parcelas RG-1; RG-2; RG-3 y RG-4:

- Generalidades:

- . Parcelas situadas en la parte central del Sector entre las calles VL-3; VL-4 y VL-7.
- . De forma rectangular, con dirección longitudinal en sentido E-W, y unas dimensiones de 77,50 x 20,00 m. para las RG-1 y RG-2 y de 69,347 m. x 20,00 m. para las RG-3 y RG-4.
- . La tipología edificatoria corresponde a bloques laminares de 14,50 m. de fondo, con unos pequeños tacones en sus extremos, con lo que adquiere forma de U, sobre una planta baja que ocupa totalmente la parcela.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de "Usos en planta baja y Ordenanzas de aplicación" serán los siguientes:

- Porches de uso público y propiedad privada, a lo largo de sus alineaciones hacia la zona verde ZV-6 y hacia VL-7 (esta última sólo afecta a las parcelas RG-1 y RG-2) con un fondo de 3,50 m.

- Comercial en el resto de la parcela.
 - Además alojará los portales de acceso a plantas superiores (y otros complementarios del residencial, de carácter comunitario) y el acceso al sótano de aparcamientos.
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.07 de la Normativa del Plan General).
- Condiciones de Edificabilidad:
- . En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banada de porches de uso público en planta baja, con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones. Se permitirá además un segundo sótano, hasta cumplimentar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.
- Sus accesos se harán desde calles VL-3 o VL-4, y cumplirán lo establecido el Art. 7 a) (*"Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria"*).
- . Los porches de uso público, cumplirán lo establecido para los porches públicos de las parcelas RA-1 y RA-2.
 - . La planta baja, en la zona no ocupada por edificación en altura tendrá cubierta plana, pudiendo adecuarse para uso de terrazas de planta primera.
 - . La rasante de los distintos forjados será idéntica en cada bloque, y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja la indicada en el Plano nº 10/O-6 de *"Condiciones Vinculantes de la Edificación"*.
 - . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para cada parcela (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, antepechos de ático, etc...).
 - . La altura de edificación será de P.Baja + 4 alturas + Atico + entrecubiertas (12,55 m. respecto de la rasante indicada para el techo de planta baja; y 15,60 m. para el ático).

La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 30° desde alineación de fachada, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.

Las alineaciones de plantas baja y superiores serán las indicadas en el Plano n° 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*". Las alineaciones indicadas en todas las plantas serán obligatorias (bloque impuesto), salvo en planta de ático en que se indica alineación máxima (con retranqueo mínimo de 3 m. hacia ZV-6 y testeros, pudiendo enrasarse con alineación trasera de plantas inferiores.,salvo en el tacón de 10 m. en esta alineación trasera desde la que se retranquea 5,50 m.

Se admiten patios abiertos a fachada únicamente en alineación trasera (interior a la parcela), retranqueada respecto a calles VL-3 o VL-4 (no en los tacones de testeros), y afectando a un máximo del 30% de la longitud de fachada. En planta baja se prohíben los retranqueos.

Los vuelos permitidos respecto a las alineaciones indicadas en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40% , distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán aprovechamiento en los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- Aprovechamiento:

El aprovechamiento máximo en cada parcela para cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el cuadro General de Parcelas Residenciales (Apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

a.9) Parcela RG-5:

--

- Generalidades:

- . Parcela situada en la zona Este de la banda central del Sector, entre calles VL-3 y VL-4.
- . De forma de herradura, con un fondo uniforme de 20 m.
- . La tipología edificatoria corresponde a un largo bloque laminar con planta de herradura y un fondo de 14,50 m. con unos pequeños tacones o ensanchamientos en sus extremos, sobre una planta baja que ocupa la casi totalidad de la parcela a excepción de un retranqueo en la parte exterior de la zona central.

- Usos:

- . Predominante el uso residencial.
- . Planta Baja: De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 de "*Usos en planta baja y Ordenanzas de aplicación*" serán los siguientes:

- Porches de uso público y propiedad privada, a lo largo de toda la alineación interior hacia ZV-6, con un fondo de 3,50 m.

Además en la parte central, se deberá dejar un paso de 10 m. de anchura con carácter igualmente de porche de uso público, y un retranqueo de forma irregular hacia la alineación exterior, (sin posibilidad de ocupación en planta baja, y superiores), de uso público.

- Comercial en el resto de la parcela, susceptible de ocupación en planta baja. Además alojará los portales de acceso a plantas superiores (y otros usos complementarios del residencial, de carácter comunitario), y los accesos a planta de sótano de aparcamientos.
- . Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Art. 6.03.07 de la Normativa del Plan General).

- Condiciones de Edificabilidad:

- . En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches de uso público y el espacio libre de uso público en planta baja, con funcionamiento unitario, constituyendo un proindiviso en caso de parcelaciones. Se permitirá además un segundo sótano, hasta completar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.

Sus accesos (dos) se harán por las calles VL-3 o VL-4, y cumplirán lo establecido el Art. 7 a) ("*Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria*").

- . Los porches de uso público, cumplirán lo establecido para los porches públicos de las parcelas RA-1 y RA-2.

En el paso central de 10 m. de anchura, el porche tendrá doble altura, afectando por tanto a plantas baja y primera. En este paso, se permite la colocación de una hilera central de pilares.

El forjado de suelo (techo de sótano) en este paso central y su ensanchamiento desde el exterior con carácter de uso público, se calculará para una sobrecarga de uso mínima de 1.000 Kg/m².

- . La rasante de los distintos forjados (salvo el de suelo de planta baja), será idéntica en toda la parcela, y la correspondiente a la cara inferior del forjado de techo de planta baja la indicada en el Plano nº 10/O-6 de "*Condiciones Vinculantes de la Edificación*".
- . La planta baja, en la zona no ocupada por edificación en altura tendrá cubierta plana, pudiendo adecuarse para uso de terrazas de planta primera.
- . Será obligatorio un proyecto conjunto común de fachadas para toda la parcela (materiales, ritmo y composición de huecos, porches, cornisas, cubiertas, etc...).
- . La altura de edificación será de P.Baja + 5 alturas + entrecubiertas (15,60 m. respecto de la rasante indicada para el techo de planta baja).

La planta de entrecubierta tendrá como envolvente una pendiente máxima de 30° desde alineación de fachada, pudiendo rebasarla únicamente los casetones de ascensores, chimeneas, lucernarios y otros elementos constructivos u ornamentales.

- . Las alineaciones de plantas baja y superiores serán las indicadas en el Plano n° 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la edificación*", teniendo carácter obligatorio (bloque impuesto).

Se admiten patios abiertos a fachada únicamente en alineación exterior (hacia viario rodado) y sin afectar a los "tacones" o ensanchamientos de los extremos del bloque. Estos patios abiertos no podrán desarrollarse en más de un 30% de la longitud total de la fachada. En planta baja se prohíben los retranqueos.

- . Los vuelos permitidos respecto a las alineaciones indicadas en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40% , distribuidos libremente entre sus plantas, debiendo tratarse como terrazas abiertas o como galerías mayoritariamente acristaladas. Computarán aprovechamiento en los términos establecidos por las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo para cada uso, así como el número máximo de viviendas, será el indicado en el cuadro General de Parcelas Residenciales (Apartado I.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

- Otras condiciones:

- . Esta parcela tiene una servidumbre de paso para los servicios urbanísticos requeridos por la zona verde pública ZV-8, que afecta al paso público central en toda la anchura de la parcela.

b) Zona Terciaria Comercial:

b.1) Parcelas TA-1 y TA-2:

- Generalidades:

- . Son dos parcelas muy similares, situadas en la parte central del frente del sector hacia la Calle Duque de Wellington.
- . De forma irregular, similar a un rectángulo del que se suprime un sector circular en uno de sus ángulos.
- . La tipología edificatoria se corresponde a un bloque con alineación obligatoria en parte de su perímetro, dejando el fondo edificado o alineación trasera libre, limitada exclusivamente por el índice máximo de ocupación en plantas superiores y sobre una planta baja que ocupa la totalidad de la parcela.

- Usos:

- . Predominante el uso Terciario, regulándose de manera general en los Art. 5.03.15 al 5.03.17 y 5.03.19 (Categoría II, Situación 3) de la Normativa del Plan General.
- . De acuerdo con lo indicado en el Plano nº 11/O-7 "*Usos en planta baja y ordenanzas de aplicación*", se deberá dejar una banda de 3,50 m. a lo largo de sus alineaciones hacia VL-1 (parte recta y curva), y Duque de Wellington, como porche de uso público y propiedad privada. El resto de la parcela se podrá ocupar en su totalidad, destinándose al uso Terciario y compatibles según Ordenanza General así como a alojar los portales de acceso a plantas superiores, y acceso a sótanos de aparcamientos.

- Condiciones de Edificabilidad:

- . En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches públicos en planta baja. Su acceso único deberá hacerse desde el viario trasero VL-2, cumpliendo lo estipulado en el Art. 7 a) ("*Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria*"). Se permitirá una segunda planta de sótano, hasta completar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.

- . Los porches de uso público de planta baja deberán cumplir las condiciones indicadas para las parcelas residenciales RA-1 y RA-2.

Además y como se indica en el Plano n° 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*" el porche de la alineación curva hacia VL-1, afectará también a la planta primera, adquiriendo por tanto doble altura.

- . En planta baja podrá ocuparse la totalidad de la parcela, excepto la banda de porches de uso público.
- . La ocupación máxima en plantas superiores (1ª a 3ª) será del 80% de la superficie de parcela, teniendo alineaciones obligadas hacia VL-1 (parte recta y curva), así como a Duque de Wellington, (y una vuelta o remate mínimo de 10 m. hacia las otras alineaciones), con la particularidad indicada del porche de alineación curva para la planta primera. El resto de la alineación trasera será libre.
- . La rasante de la cara inferior del forjado de techo de planta baja será la establecida en el Plano n° 10/O-6 antes citado.
- . Las alturas edificables son de P. Baja+3 alturas (12 m. respecto de la rasante indicada para el techo de planta baja).
- . La cubierta será plana, lo mismo que para la zona de planta baja no construida en plantas superiores. Sobre ella solo podrán elevarse casetones de ascensores, chimeneas, maquinaria de aire acondicionado e instalaciones, lucernarios y otros elementos constructivos similares u ornamentales.
- . El tratamiento de fachadas será plano, no admitiéndose vuelos. Se sugiere un acabado tipo muro cortina o similar como adecuado al uso Terciario-Comercial, reflejo externo de la función que contiene. Dada su situación singular en el Sector, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones especiales al diseño de fachadas (incluidos porches) y tratamiento general de la edificación.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo en cada parcela será el indicado en el Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario, (Apartado I.7.2. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

b.2.) Parcelas TB-1 y TB-2:

- Generalidades:

- . Son dos parcelas similares, situadas en el frente del Sector hacia la Calle Portal de Foronda.
- . De forma acusadamente alargada, asimilable a un rectángulo que en uno de sus extremos curva uno de sus lados mayores hasta encontrarse con el otro.
- . La tipología edificatoria se corresponde a un bloque con una alineación obligatoria y un fondo o alineación trasera libre, limitado exclusivamente por el índice máximo de ocupación en plantas superiores, y sobre una planta baja que ocupa la totalidad de la parcela.

- Usos:

- . Predominante el uso Terciario, regulándose de manera general en los Art. 5.03.15 al 5.03.17 y 5.03.19 (Categoría II, Situación 3) de la Normativa del Plan General.
- . De acuerdo con lo indicado en el Plano n° 11/O-7 "*Usos en planta baja y ordenanzas de aplicación*", se deberá dejar una banda de 3,50 m. a lo largo de sus alineaciones hacia Portal de Foronda y hacia VL-8 o VL-9, como porche de uso público y propiedad privada. El resto de la parcela se podrá ocupar en su totalidad, destinándose al uso Terciario y compatibles según Ordenanza General así como a alojar en su caso los portales de acceso a plantas superiores, y el acceso a planta de sótano de aparcamientos.

- Condiciones de Edificabilidad:

- . En planta de sótano se podrá ocupar la totalidad de la parcela, salvo la proyección de la banda de porches de uso público en planta baja. Sus accesos se deberán hacer desde el viario trasero interior al Sector (calles VL-5 o VL-6, cumpliendo lo estipulado en el Art. 7 a) ("*Condiciones de Diseño para el Proyecto de Urbanización de la Red Viaria*"). Se podrá hacer una segunda planta de sótano, hasta completar la ordenanza general de dotación de aparcamientos.
- . Los porches de uso público de planta baja deberán cumplir las condiciones indicadas para las parcelas residenciales RA-1 y RA-2.
- . La ocupación en planta baja podrá ser la total de la parcela, excepto los porches de uso público.
- . La ocupación máxima en plantas superiores (1ª a 3ª) será del 85% de la superficie de parcela, teniendo alineaciones obligadas hacia Portal de Foronda, así como a VL-8 o VL-9. El resto de la alineación trasera (hacia VL-5 o VL-6) es libre. No se admiten patios abiertos hacia las fachadas con alineación obligatoria.
- . La rasante de la cara inferior del forjado de techo de planta baja será la establecida en el Plano n° 10/O-6 de "*Condiciones vinculantes de la Edificación*".
- . La rasante del resto de forjados de las distintas plantas será idéntico para cada parcela, aún en el caso de parcelaciones.
- . Las alturas edificables son de P. Baja+3 alturas (12 m. respecto de la rasante indicada para el techo de planta baja).
- . La cubierta será plana, en las mismas condiciones establecidas para las Parcelas TA-1 y TA-2.
- . El tratamiento de fachadas será libre, sin admitirse ningún tipo de vuelos fuera de las alineaciones de parcela.

Dada la situación singular de estas parcelas, que constituyen el frente del Sector hacia Portal de Foronda, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones especiales al diseño de fachadas (incluidos porches) y tratamiento general de la edificación.

- Aprovechamiento:

- . El aprovechamiento máximo en cada parcela será el indicado en el Cuadro General de Parcelas de Uso Terciario, (Apartado I.7.2. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano nº 12/O-8 "*Plano General de Parcelas*".

Vitoria-Gasteiz, Noviembre de 1.995