

**2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DE ORDENACIÓN URBANA LAKUABIZKARRA – 4 (ANTIGUO SECTOR 9)**

ARQUITECTO: ISABEL PINEDA BERNABÉ

JUNIO 1999

MEMORIA

I.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

II.- INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

III.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

IV.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

DEL PLAN PARCIAL

V.- ART.27.- ORDENANZAS RELATIVAS A ZONAS EDIFICABLES

DE USO Y DOMINIO PRIVADO. VIGENTE

VI.- ART.27.- ORDENANZAS RELATIVAS A ZONAS EDIFICABLES

DE USO Y DOMINIO PRIVADO. MODIFICADO

MEMORIA

I.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente expediente tiene por objeto la Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación Urbana del Antiguo Sector 9 hoy denominado Lakuabizkarra-4 en Vitoria-Gasteiz.

II.- INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

La iniciativa de la Modificación corre a cargo del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

III.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Parcial del Sector 9 de Lakuabizkarra-4 fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de fecha 20 de Septiembre de 1996 y la 1ª Modificación puntual del Sector 9 fue aprobada definitivamente el 23 de Abril de 1999.

El Plan Parcial, con el fin de controlar en lo posible la imagen urbana y la volumetría edificable establecía entre otros, dos aspectos:

- Con carácter obligatorio, las rasantes de techo de las plantas bajas de las edificaciones en todas las parcelas de uso y dominio privado.
 - 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 con los términos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.
- Las rasantes estaban directamente relacionadas con las previstas para la urbanización de los espacios públicos perimetrales, para las que quedaban establecidas, con carácter meramente orientativo a expensas de su concreción

definitiva por el Proyecto de Urbanización, posteriormente se modificaron dichas rasantes porque las obras de urbanización se encontraban muy avanzadas. En estos momentos ya se dispone de las rasantes definitivas de la urbanización por lo que se produce esta modificación ajustando tanto las rasantes de las parcelas, como la cota de techo de planta baja de los edificios para que exista una coherencia entre los distintos bloques de cada Manzana.

Las obras de urbanización realizadas, han optado por una mayor adaptación de las rasantes internas del Sector. Esta circunstancia, que debe considerarse como decisión comprendida entre las atribuciones que corresponden al Proyecto de Urbanización, no supone alteración propiamente dicha del Plan Parcial, que en este sentido propone criterios meramente orientativos. (Art. 5 de las Ordenanzas del Plan Parcial). Por lo demás se mantienen inalterables las calificaciones pormenorizadas; la ordenación urbanística; los aprovechamientos; etc, y demás determinaciones sustanciales del Plan Parcial, por lo que el carácter de la modificación que se pretende tiene carácter puntual.

Sin embargo, la vinculación que se hace en el Plan Parcial en cuanto a las rasantes de la edificación, con carácter obligatorio, precisa lógicamente de una revisión, adaptando esas condiciones impuestas a las rasantes definitivas de los espacios públicos.

- En el apartado referente a los vuelos regulados en el Art. 27 – Ordenanzas relativas a Zonas Edificables de Uso y Dominio Privado a) Zona Residencial Colectiva: en cada una de las parcelas a.1) Parcelas RA-1 y RA-2, a.2) Parcelas RB-1 y RB-2, a.3) Parcelas RC-1; RC-2; RC-3, a.4) Parcelas RH-1 y RH-2, a.5) Parcelas RD-1 y RD-2, a.6) Parcelas RF-1 y RF-2, a.8) Parcelas RG-1; RG-2; RG-3 y RG-4 y a.9) Parcela RG-5 se introduce una aclaración a la interpretación en dos aspectos:
 - Los vuelos permitidos respecto a las alineaciones en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100%, en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

- La justificación de esta modificación viene como consecuencia de dar cumplimiento a las distintas normativas, viviendas de protección oficial, cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación: Condiciones Térmicas de los Edificios, así como la adecuación a la obtención de Certificados de Eficiencia Energética ya que con la propuesta de realizar galerías mayoritariamente acristaladas no se daba cumplimiento (o con soluciones muy costosas) a algunas de las normativas exigidas.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL

Como consecuencia de lo expuesto en el apartado anterior habrá que modificar:


- Las rasantes que para los espacios públicos se indican en el Plano nº 5/0-1 de "Alineaciones y Rasantes Básicas".
- Las rasantes que para la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, se establecen con carácter obligatorio en el Plano nº 10/0-6 de "Condiciones vinculantes de la Edificación".
- El texto referido al apartado de vuelos del Art. 27. Ordenanzas relativas a zonas Edificables de Uso y Dominio Privado.

La presente Modificación mantiene los criterios del Plan Parcial, en cuanto a la altura prevista de plantas bajas, porches y proporciones resultantes de la edificación, así como volumetría, lo único que se ha matizado el aspecto estético de los vuelos.

Por todo ello, se incluyen en este documento los planes citados y la modificación de la ordenanza en el apartado de vuelos.

Vitoria-Gasteiz, Junio de 1999.

**ARQUITECTO DE
PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA**



Fdo.: Isabel Pineda Bernabé.

**VI.- ART. 27. – ORDENANZAS RELATIVAS A ZONAS EDIFICABLES DE USO Y
DOMINIO PRIVADO.**

MODIFICADO

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 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 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 respecto a las alineaciones en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100% , en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

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 otro 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 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 las alineaciones en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100% , en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

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.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 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-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 las alineaciones en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100% , en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada; tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

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 1.7.1. de la Memoria del Plan Parcial) y en el Plano n° 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 nº 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 las alineaciones en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100% , en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

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 las alineaciones en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100% , en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

- 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 las alineaciones en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100% , en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

- 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 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 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*".

- 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 en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100%, en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

- 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 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 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 en plantas superiores serán de un máximo de 1 m. y en una longitud máxima del 40%, distribuidos de tal forma que en las fachadas cortas pueda concentrarse el vuelo al 100% , en la fachada principal puede llegar hasta el 50% y, el resto también hasta el 50% en la posterior. El tratamiento de los vuelos serán libres en las fachadas cortas, mientras que en las fachadas principal y posterior se realizarán a modo de terrazas abiertas o como volúmenes acristalados en su frente, debiendo conformarse al menos el 55% de la superficie acristalada, tratándose las partes opacas con acabados que formen parte de la propia carpintería.

- 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.