

Artículo 577.- Ordenanzas particulares aplicables a la parcela "T.1"1. Calificación pormenorizada: Parcela de uso Terciario2. Superficie ⁽¹⁾: 6.900 m²3. Condiciones de edificación:* Condiciones generales

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la edificabilidad definida en la presente Ordenanza. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución adoptada de ocupación y disposición de huecos interiores en las diversas plantas –*posible disposición de un "hall" central de acceso en varias alturas*–.

* Edificabilidad:

° "Sobre rasante": 24.585 m²(t)

° "Bajo rasante":

La edificabilidad "bajo rasante" autorizada será la resultante de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación definidas para la "parcela" en la presente Ordenanza Particular –*la edificabilidad reseñada en el documento "02.01 Volumen de Memoria" posee un carácter exclusivamente informativo*–.

* "Alineaciones" y "líneas de edificación"

° Las "alineaciones" se ajustarán a lo establecido en los planos incluidos en el capítulo "O.2.1. Plantas" del "Documento 05.Planos".

° Las "líneas de edificación" se ajustarán a lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

* Altura de edificación:

Se ajustará a lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

* Número de plantas de la edificación:

Se ajustará en cada parcela a lo establecido en el apartado "5. Gráficos" de la presente "Ordenanza Particular".

* Cubierta

° Pendiente máxima: <8 %

* Vuelos:

No se autorizan fuera de las alineaciones máximas establecidas.

* Escaleras:

Las condiciones de iluminación y ventilación de escaleras se ajustarán a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, quedando derogadas para la parcela las previsiones a ese respecto del artículo "274. Iluminación de escaleras" del vigente P.G.O.U..

(1) Dato de carácter informativo.

* Condiciones de parcelación. Parcela mínima

La parcela "T.1" podrá subdividirse en fincas independientes a los efectos de la asignación de derechos edificatorios, y, del proceso de ejecución, con los siguientes requisitos:

- El "proyecto de reparcelación", de acuerdo con lo establecido por el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, deberá configurar la parcela "T.1" afectada como un "conjunto inmobiliario".
- La edificación "bajo rasante" constituirá en todo caso una finca independiente, que se adjudicará en participación "pro indivisa", en las proporciones que correspondan, a todos los adjudicatarios de edificabilidades en la parcela.
- La edificación "sobre rasante" podrá subdividirse en módulos de edificación y adjudicación independientes, cuya licencia podrá concederse de forma simultánea o con posterioridad a la de la edificación "bajo rasante", los cuales cumplirán los siguientes requisitos:
 - Superficie en planta mínima
(Sobre rasante): **800,00 m²**
 - Frente de fachada mínimo: **20,00 m.**
- La licencia de edificación de las construcciones "sobre rasante" se concederá de forma simultánea o con posterioridad a la de la edificación "bajo rasante".
- La superficie de las partes del sótano que quedaran inicialmente sin cobertura, al no ejecutarse la edificación correspondiente, deberán recibir un tratamiento provisional que garantice su adecuada estanqueidad.
- El proyecto reparcelatorio deberá concretar la titularidad y ubicación de los derechos edificatorios de los futuros adjudicatarios definiendo sus derechos y obligaciones, así como los mecanismos que se consideren más adecuados para una coordinación más eficiente del citado proceso de ejecución y para la adecuada distribución de los gastos de construcción de los elementos de propiedad común.

* Porches y otros espacios sometidos a servidumbre de "uso público":

- Se dispondrán porches de acuerdo con lo establecido en el apartado "**5. Gráficos**" de la presente Ordenanza. A partir de la disposición indicativa establecida, su diseño se ajustará definitivamente en el proyecto de edificación correspondiente.
- Características de la estructura de soporte en los porches y espacios edificados en subsuelo con uso público en superficie (*Sección "**SI.5 Intervención de los bomberos**" del Documento Básico "SI Seguridad en caso de Incendio" del CTE*):
 - Los forjados de soporte de los espacios citados se construirán en todo caso con losa de hormigón maciza, e, hidrofugada, y, juntas estancas.
 - Su capacidad portante será 20 kN/m². En los espacios descubiertos, se considerará, además, su resistencia al punzonamiento, que se calculará para una carga puntual de 10 Tm. sobre una superficie de Ø 20 cm.

* Condiciones de composición y tratamiento estético:

- En el caso de subdivisión de la parcela "T.1", se deberá mantener un criterio de tratamiento arquitectónico unitario del conjunto, para lo que se deberá presentar, como requisito para la concesión de la primera licencia de edificación de las subparcelas establecidas, una propuesta de tratamiento arquitectónico externo unitario -con un soporte mayoritario de titulares de derechos de las mismas- que, tras su aprobación por el Ayuntamiento, servirá de referencia para el resto de edificios a realizar en ella. En el caso de que dicho soporte mayoritario no se consiga, el Ayuntamiento podrá aceptar la propuesta al respecto del solicitante de la licencia.

- “Porches” de uso público o comunitario:
 - La disposición de pilares en los “porches” responderá a una composición y tratamiento ordenados y coherentes con los de la fachada del edificio, y, su terminación externa se realizará con materiales durables.
 - Los techos de los porches se resolverán, asimismo, con terminaciones de calidad y durabilidad adecuadas, y, con una configuración ordenada de los elementos estructurales vistos y del alumbrado, prohibiéndose expresamente la disposición de desagües vistos y de falsos techos de escayola.

4. Condiciones de uso y dominio:

* Régimen general:

- Uso predominante:
 - * Comercial, Hostelero y Oficinas, en todos sus tipos y categorías.
- Usos compatibles:
 - * *Industria, tipos “B” y “C”. (exclusivamente en planta baja y bajo rasante vinculada a ella).*
 - * *Servicios del automóvil Tipos “A” y “D”. (exclusivamente en plantas bajo rasante)*
 - * *Equipamientos privados (En todas sus modalidades, y en situación compartida o exclusiva)*
 - * *Equipamientos públicos. (En todas sus modalidades, y en situación compartida o exclusiva, salvo incompatibilidad manifiesta con los usos predominantes en caso de ocupación compartida)*
- Usos prohibidos:
 - *Todos los demás.*

* Condiciones generales de implantación:

La implantación de usos autorizados y las condiciones de dominio en la parcela se ajustarán a las determinaciones particulares y a la disposición física *-apartado “5. Gráficos”-* establecida en el de la presente “Ordenanza Particular” en el marco de regulación general establecido por las “Normas Urbanísticas” del Plan General.

Sin embargo, la disposición detallada en planta de los diferentes usos posee un carácter ilustrativo e indicativo, y, podrá reajustarse por el “proyecto de edificación” correspondiente.

Será necesaria la obtención de licencia comercial específica, en los casos en que proceda de conformidad con la Ley 16/2002, de Comercio de Castilla y León y en el Plan de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

* Garaje/aparcamiento (Dotación mínima)

- *Plazas de titularidad privada..... 1,0 plz./100m²(t)*
- *Plazas de uso público..... 533 plz.*

La disposición de zonas de carga y descarga, se definirá por el Ayuntamiento, en función de los usos a implantar, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable y las determinaciones correspondientes de la normativa del Plan General.

* Servidumbres:

La parcela “T.1” queda sometida a las “servidumbres de uso público” – *acceso peatonal y de vehículos de emergencia en áreas no edificadas sobre rasante y acceso peatonal en porches-* que se definen en cada caso en el apartado “5. Gráficos” de la presente Ordenanza Particular.

Las citadas "servidumbres" se establecerán en el "proyecto de reparcelación", o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de la "licencia de primera utilización" de la edificación, previa inscripción registral en las escrituras correspondientes que definirán, la "división horizontal" de la edificación, identificando el "dominio público" sobre la superficie de la parcela al nivel de urbanización.

La pavimentación y tratamiento de las áreas sometidas a servidumbres de uso público, de la parcela "T.1" se realizará con cargo a la misma, así como su posterior mantenimiento.

5. Gráficos:

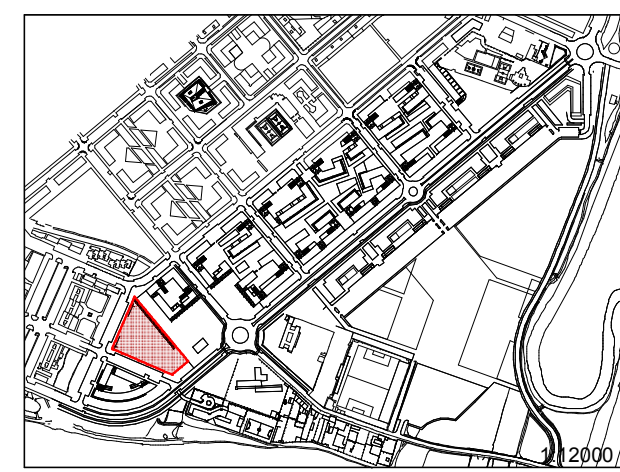
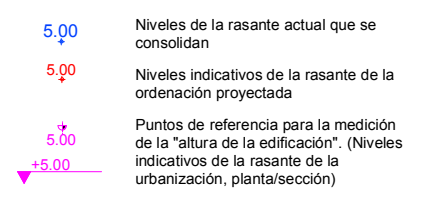
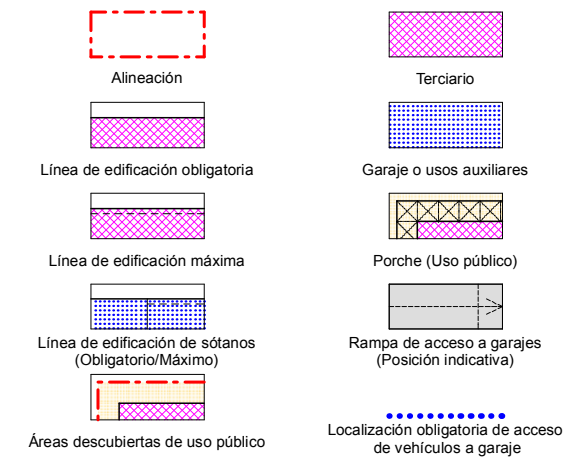
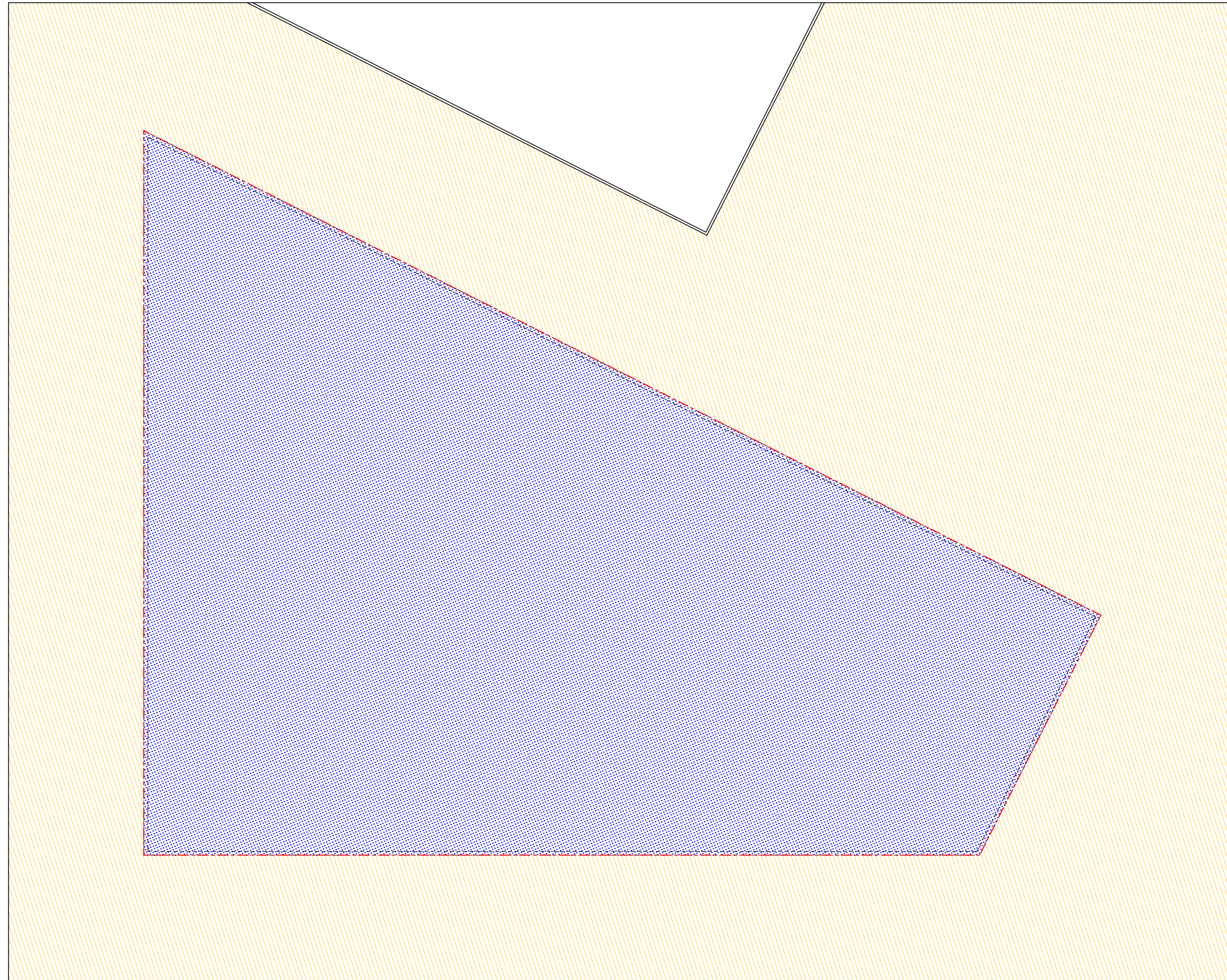
1. Sótanos -1 a -4.....	1/500
2. Plantas baja y primera.....	1/500
3. Plantas segunda a cuarta.....	1/500
4. Plantas quinta a decima.....	1/500
5. Alzados.....	1/500
6. Alzados.....	1/500
7. Secciones.....	1/500

6. Condiciones de ejecución

Criterios para la formulación de "estudios de detalle":

Podrán formularse "estudios de detalle" para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física y a la implantación de usos en la edificación definidas en el apartado "5. Gráficos" de la presente Ordenanza Particular, con los límites establecidos por la normativa general aplicable.

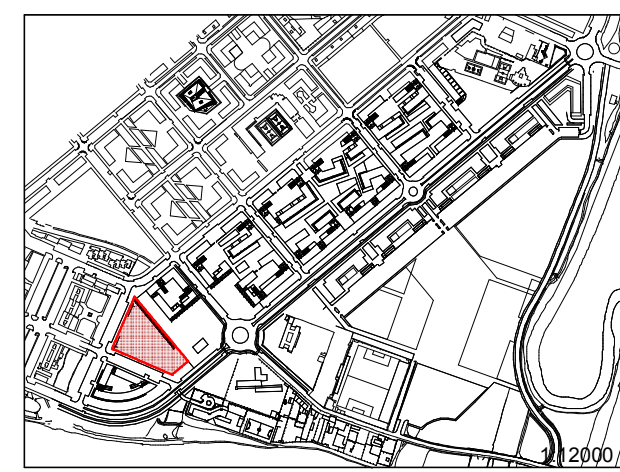
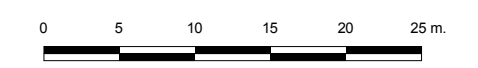
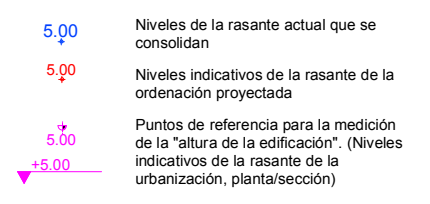
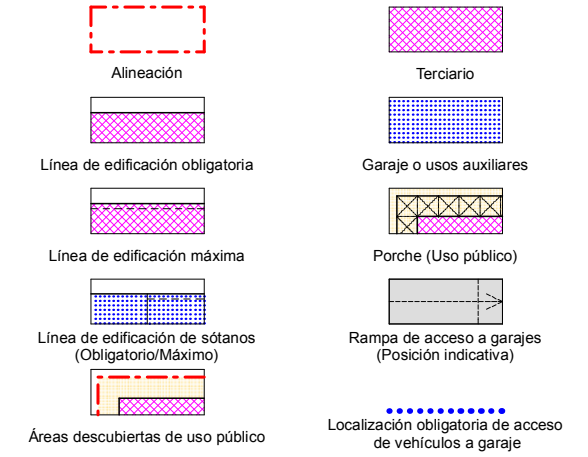
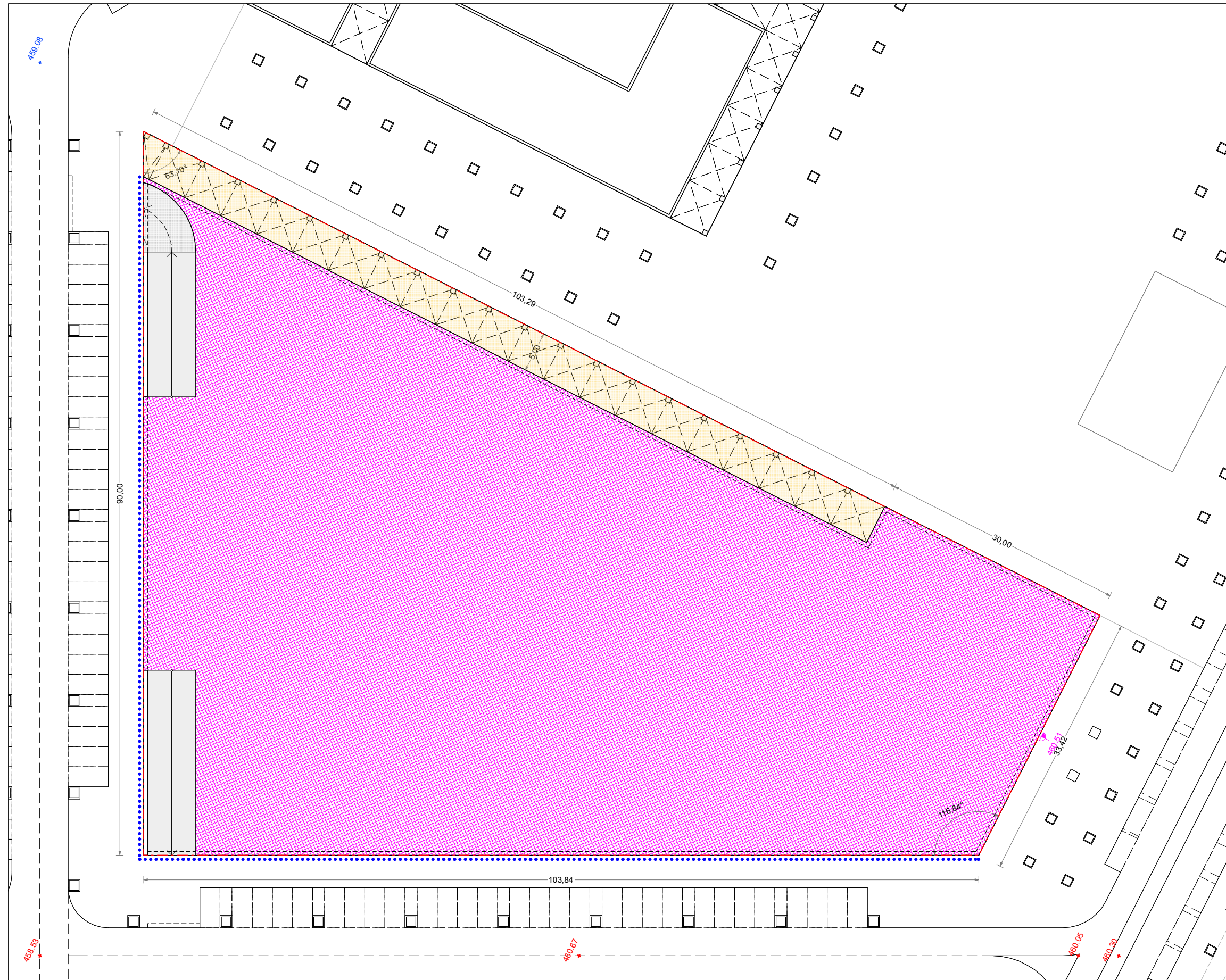
DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"
C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.
0.2 VOLUMEN DE NORMATIVA / LIBRO SEXTO / TÍTULO III / CAPÍTULO 3 / SECCIÓN PRIMERA



Artículo 577. Zonas "T.1"
5. Gráficos
PARCELA "T.1"
1. Sótanos -1 a -4

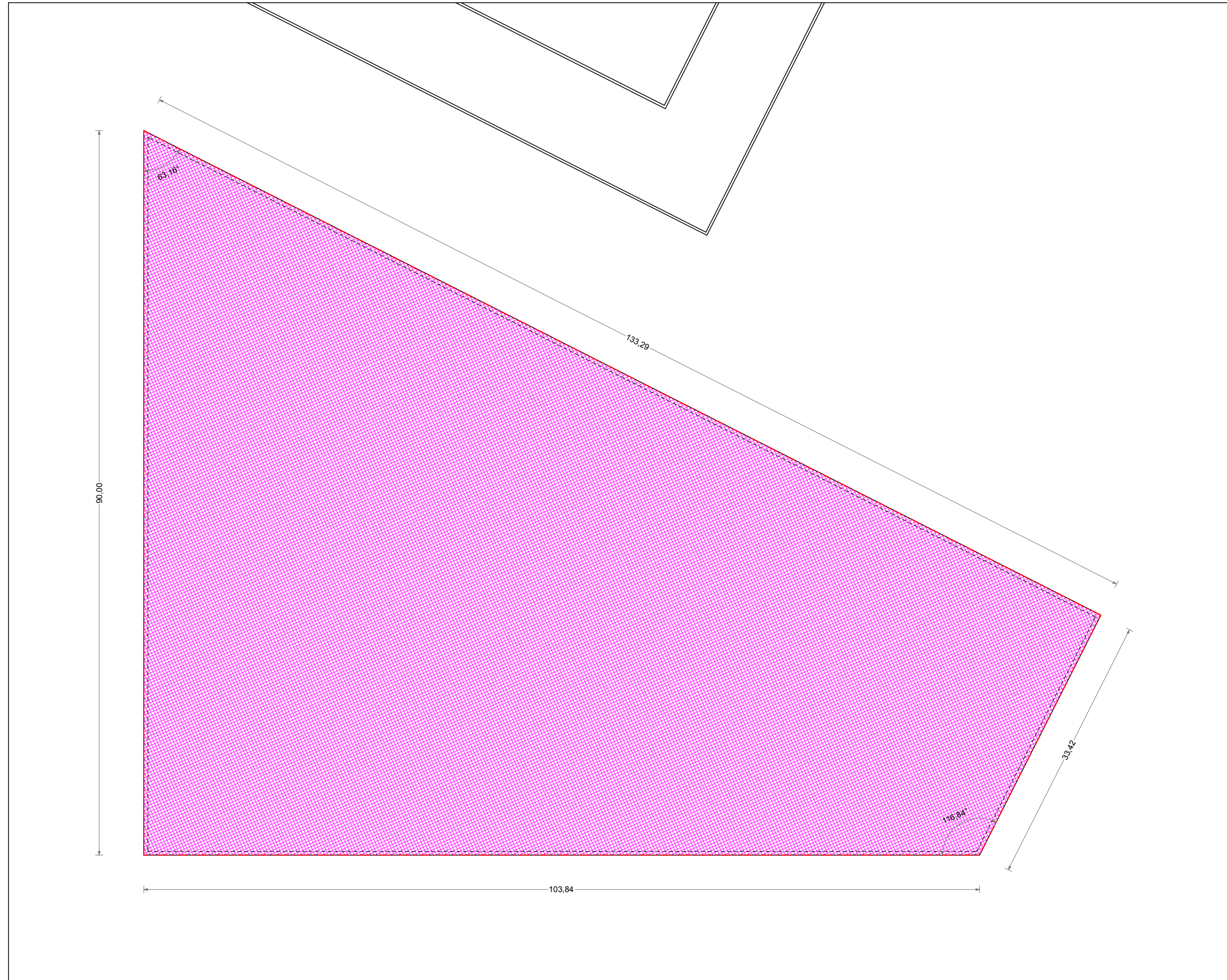
Escala:
1/500






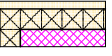
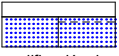
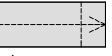
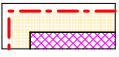

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"
C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.
0.2 VOLUMEN DE NORMATIVA / LIBRO SEXTO / TÍTULO III / CAPÍTULO 3 / SECCIÓN PRIMERA



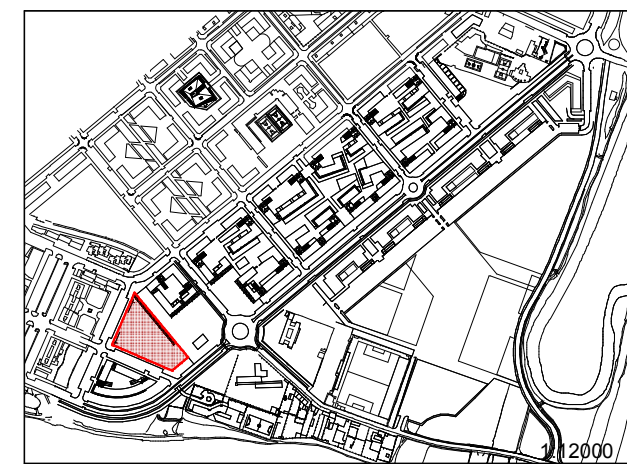
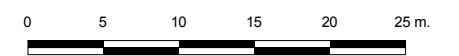
Artículo 577. Zonas "T.1"
5. Gráficos
PARCELA "T.1"
2. Plantas baja y primera
Escala:
1/500

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"
C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.
0.2 VOLUMEN DE NORMATIVA / LIBRO SEXTO / TÍTULO III / CAPÍTULO 3 / SECCIÓN PRIMERA



	Alineación		Terciario
	Línea de edificación obligatoria		Garaje o usos auxiliares
	Línea de edificación máxima		Porche (Uso público)
	Línea de edificación de sótanos (Obligatorio/Máximo)		Rampa de acceso a garajes (Posición indicativa)
	Áreas descubiertas de uso público		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

5.00	Niveles de la rasante actual que se consolidan
5.00	Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
+5.00	Puntos de referencia para la medición de la "altura de la edificación". (Niveles indicativos de la rasante de la urbanización, planta/sección)
+5.00	



Artículo 577. Zonas "T.1"

5. Gráficos

PARCELA "T.1"

3. Plantas segunda a cuarta

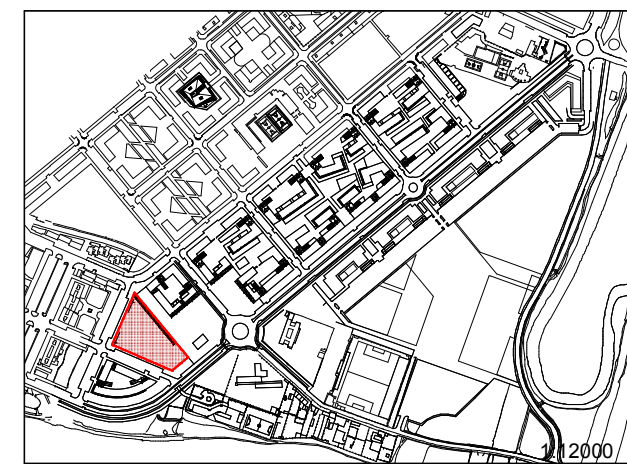
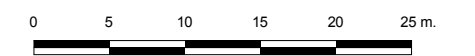
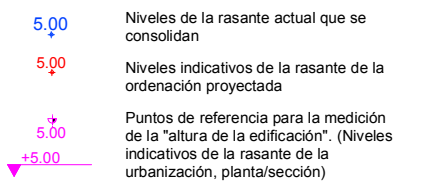
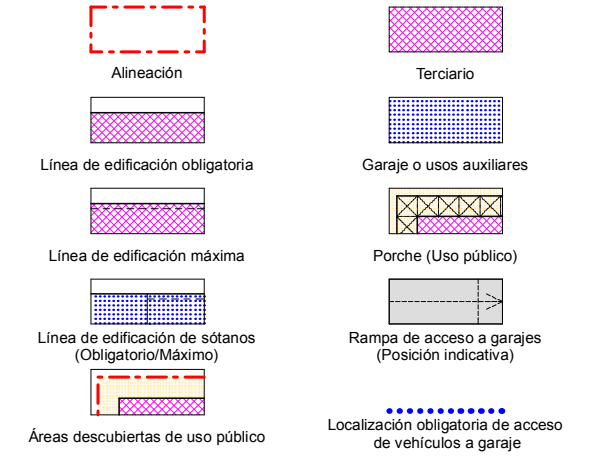
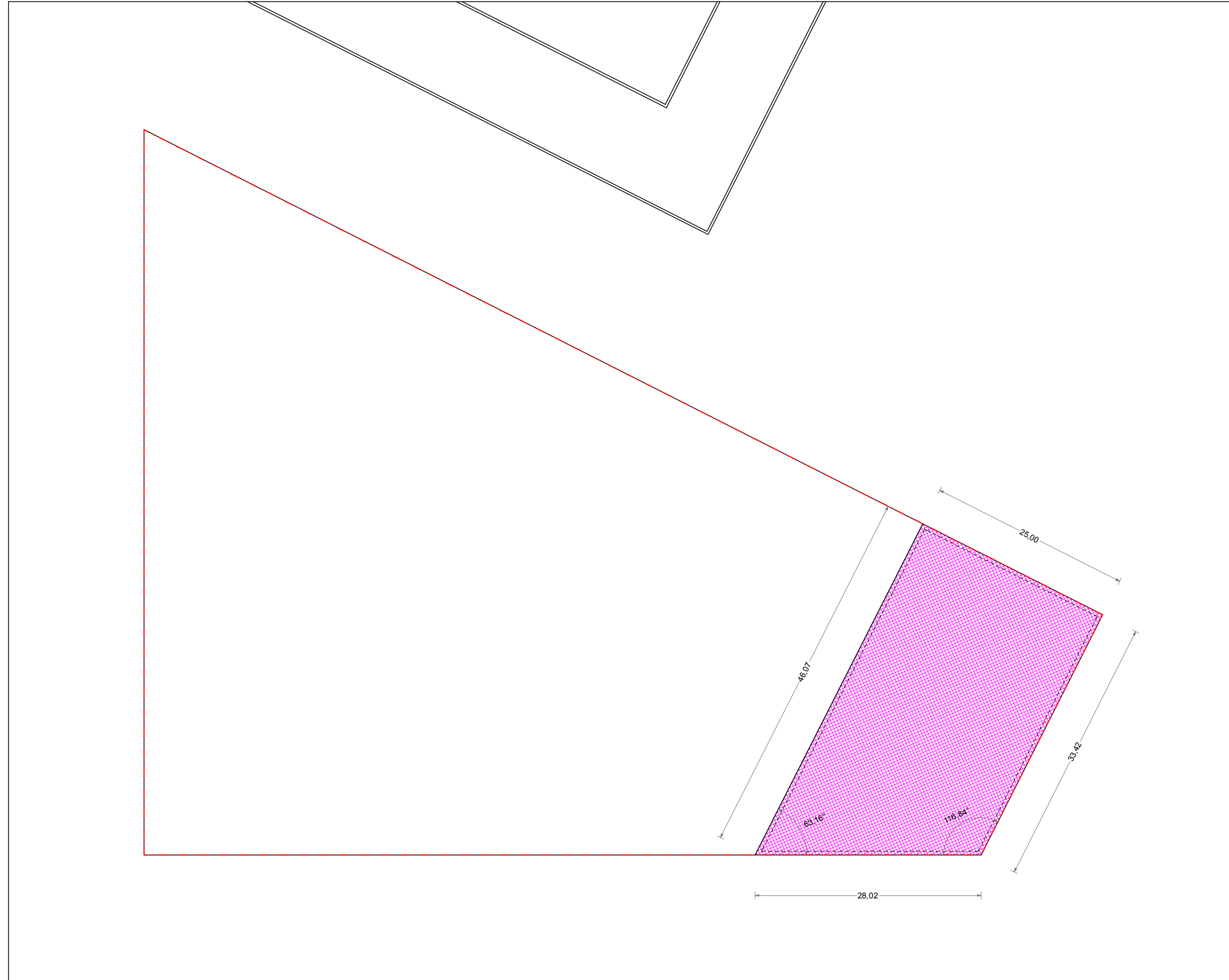
Escala:

1/500

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.2 VOLUMEN DE NORMATIVA / LIBRO SEXTO / TÍTULO III / CAPÍTULO 3 / SECCIÓN PRIMERA



Artículo 577. Zonas "T.1"

5. Gráficos

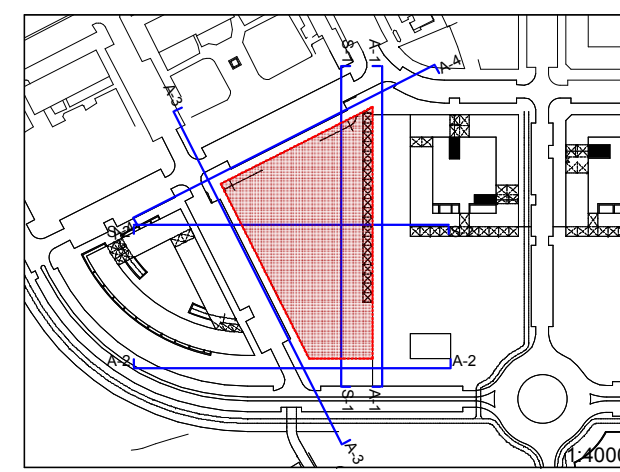
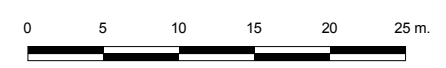
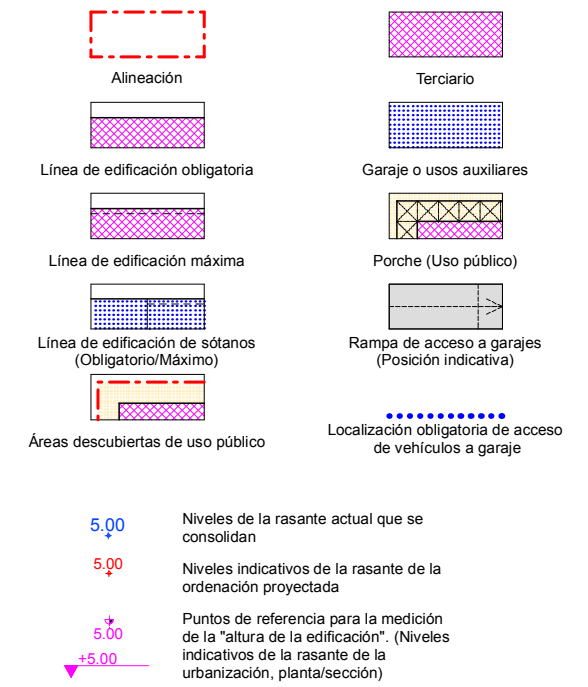
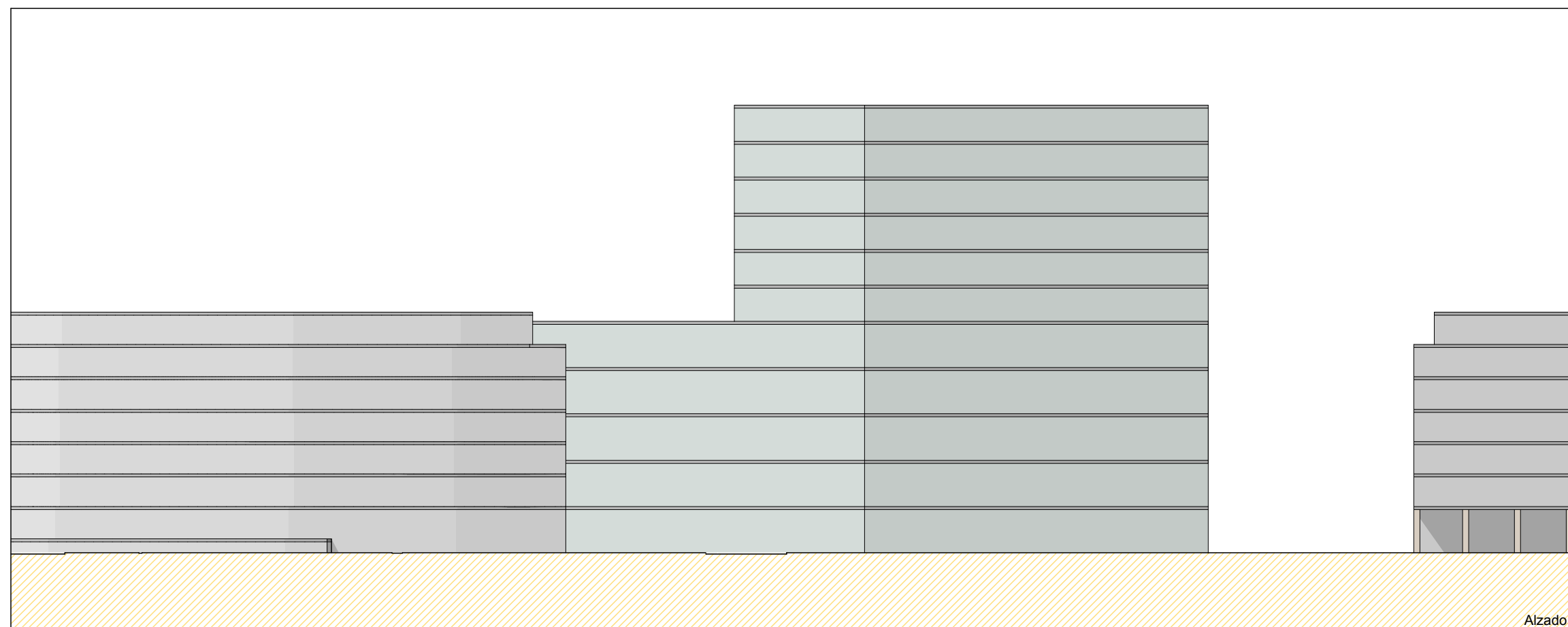
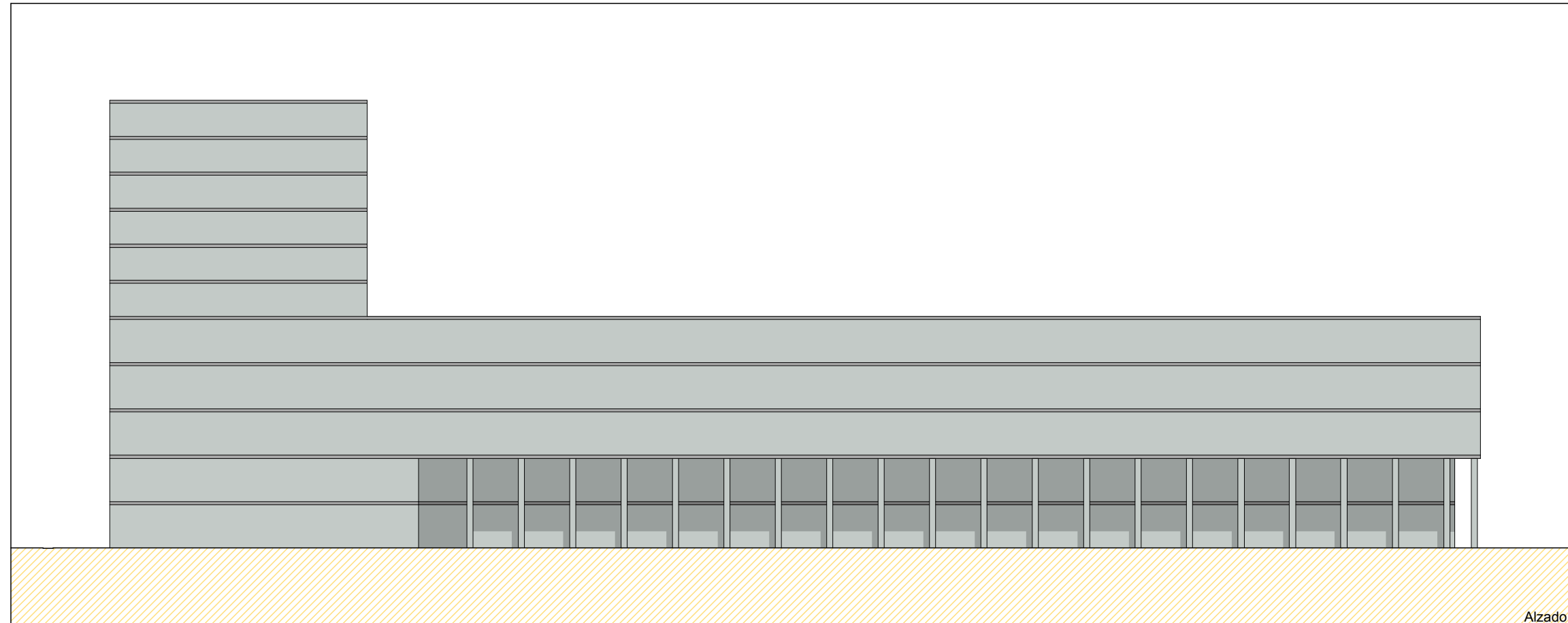
PARCELA "T.1"

4. Plantas quinta a decima

Escala:

1/500

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"
C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.
0.2 VOLUMEN DE NORMATIVA / LIBRO SEXTO / TÍTULO III / CAPÍTULO 3 / SECCIÓN PRIMERA

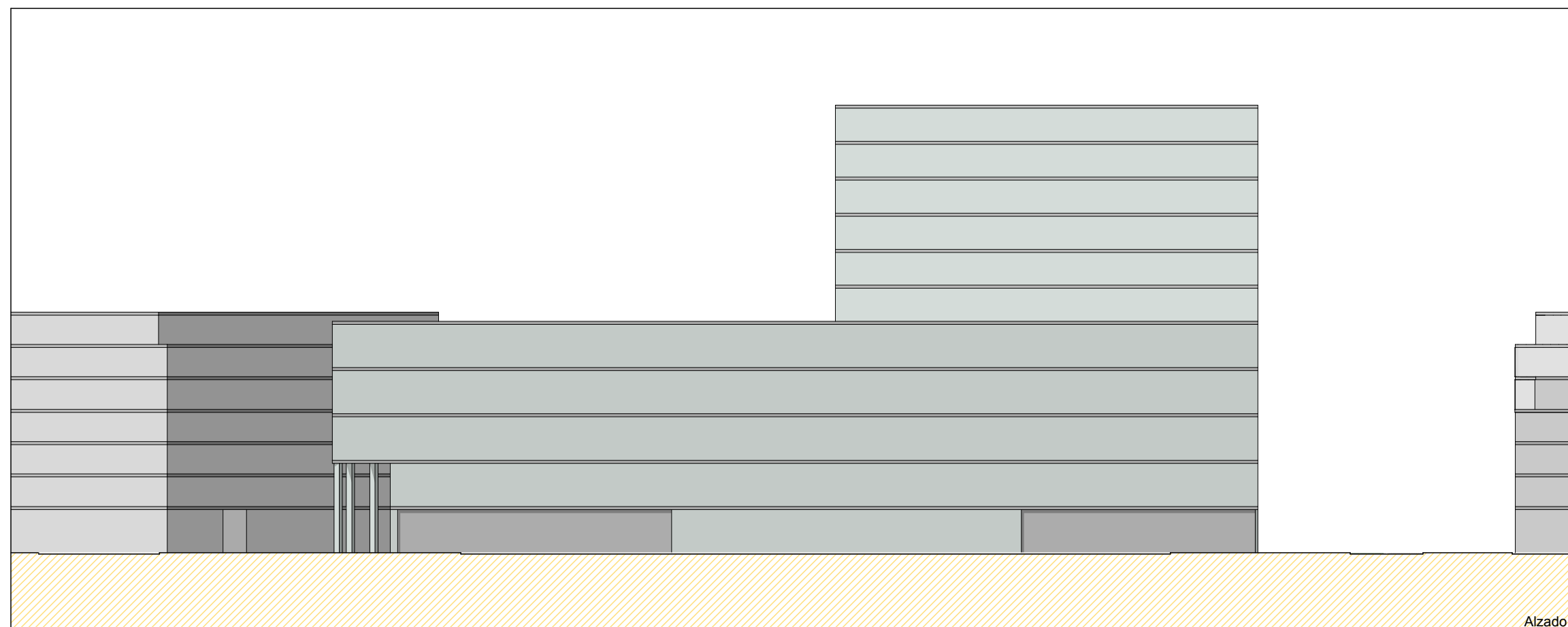
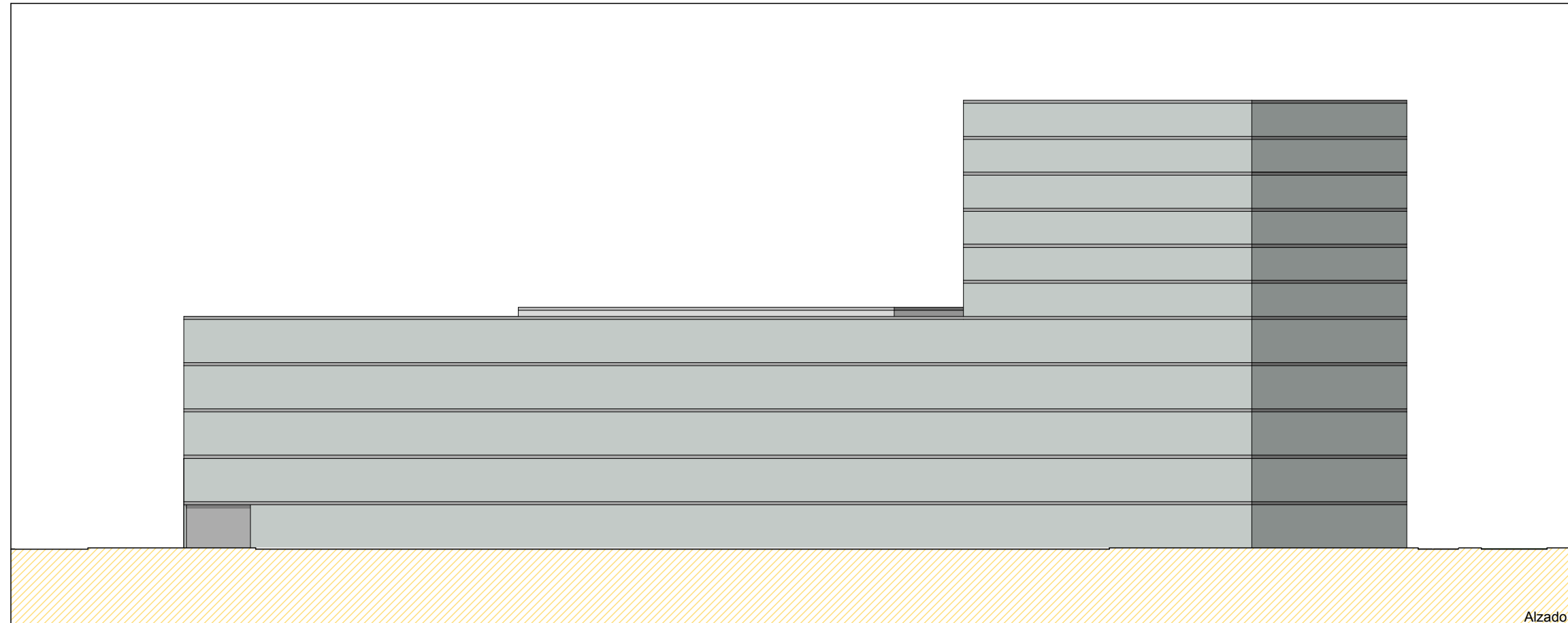



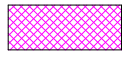
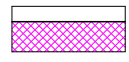

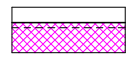
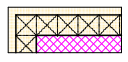
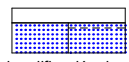

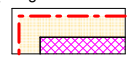

Artículo 577. Zonas "T.1"
5. Gráficos
PARCELA "T.1"
5. Alzados
Escala:
1/500

DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

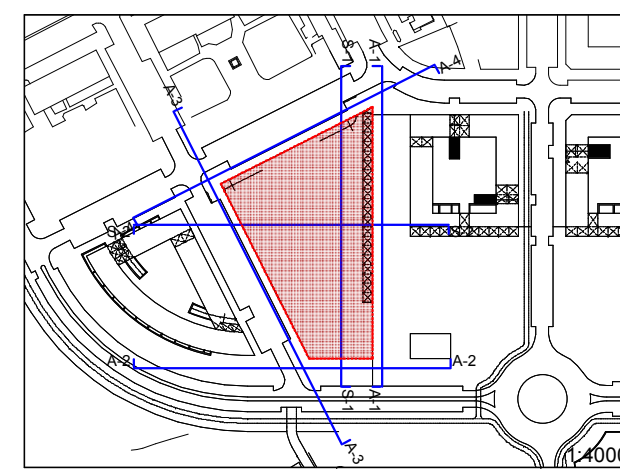
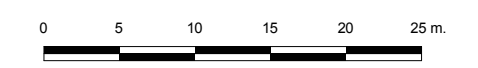
C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

0.2 VOLUMEN DE NORMATIVA / LIBRO SEXTO / TÍTULO III / CAPÍTULO 3 / SECCIÓN PRIMERA



	Alineación		Terciario
	Línea de edificación obligatoria		Garaje o usos auxiliares
	Línea de edificación máxima		Porche (Uso público)
	Línea de edificación de sótanos (Obligatorio/Máximo)		Rampa de acceso a garajes (Posición indicativa)
	Áreas descubiertas de uso público		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje

5.00	Niveles de la rasante actual que se consolidan
5.00	Niveles indicativos de la rasante de la ordenación proyectada
+5.00	Puntos de referencia para la medición de la "altura de la edificación". (Niveles indicativos de la rasante de la urbanización, planta/sección)
+5.00	



Artículo 577. Zonas "T.1"

5. Gráficos

PARCELA "T.1"

6. Alzados

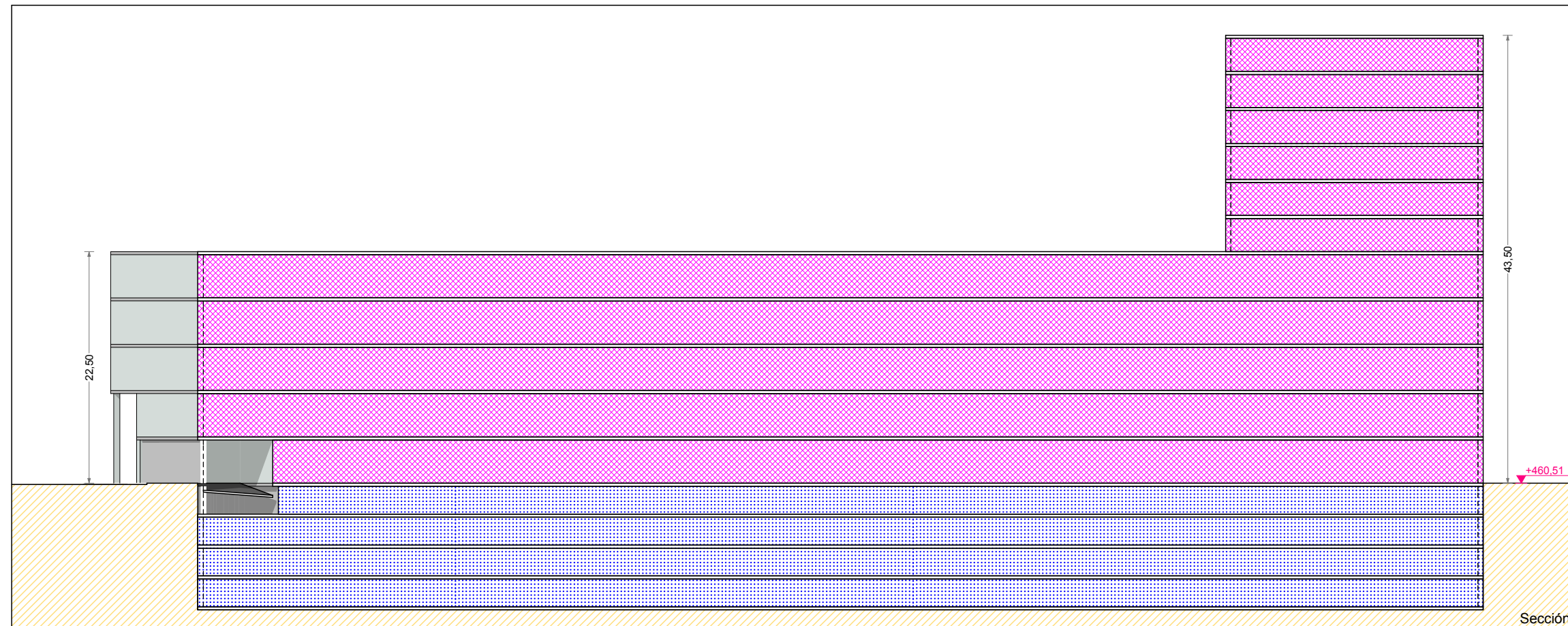
Escala:

1/500

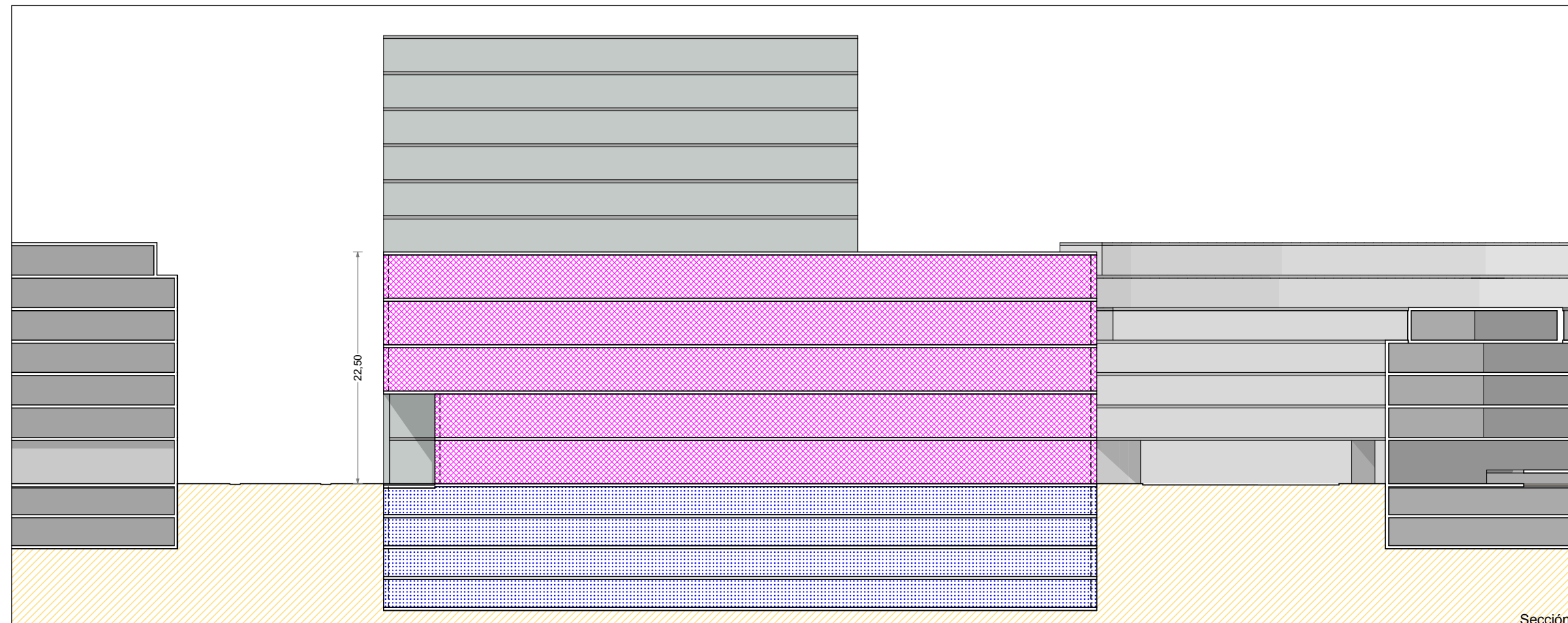
DOCUMENTO "C. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA"

C.2 Documentación que sustituye a los documentos del P.G.O.U.

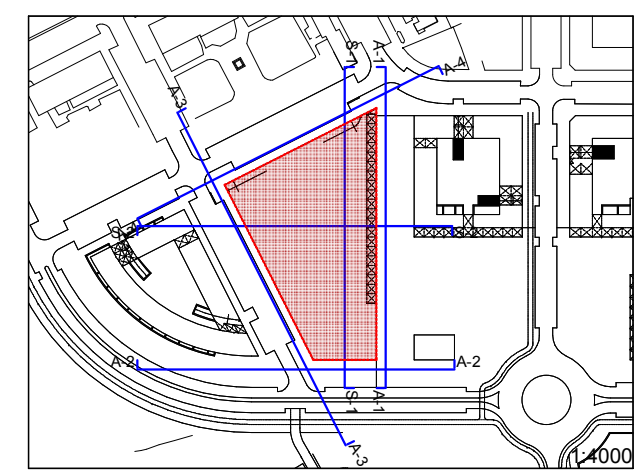
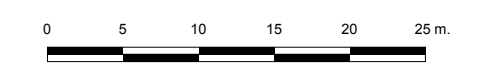
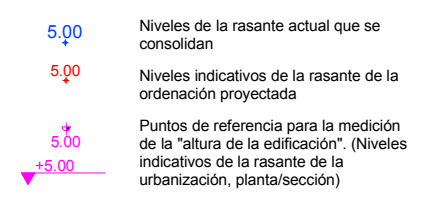
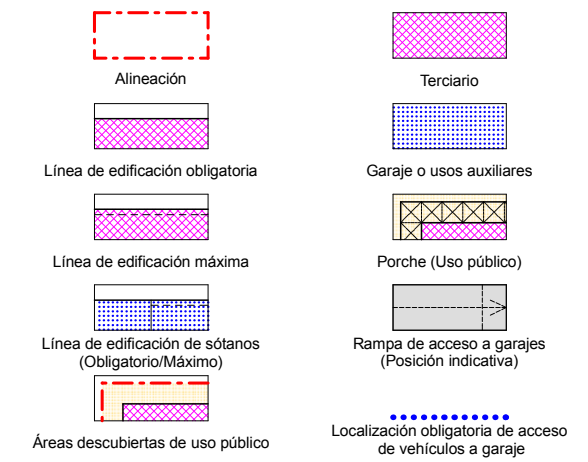
0.2 VOLUMEN DE NORMATIVA / LIBRO SEXTO / TÍTULO III / CAPÍTULO 3 / SECCIÓN PRIMERA



Sección 1



Sección 2



Artículo 577. Zonas "T.1"

5. Gráficos

PARCELA "T.1"

7. Secciones

Escala:

1/500