

## ORDENANZAS REGULADORAS

### OBJETO

Para el desarrollo de este Plan Parcial es necesario establecer unas Ordenanzas Reguladoras de aplicación técnica y legal que complemente lo definido en el Plan General de Ordenación Urbana.

Estas Ordenanzas establecen una reglamentación básica y concreta del Plan que afectará a la urbanización y a las edificaciones como a cualquier otro tipo de actuación dentro del ámbito del Plan Parcial.

Las Ordenanzas se exponen de forma articulada siguiendo un desarrollo lógico según los siguientes aspectos:

#### **Ordenanzas de ámbito general**

Artículo 1. Las presentes Ordenanzas desarrollan las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, siendo de aplicación para todos los proyectos de urbanización y edificación en el ámbito del mismo y para lo no regulado en estas Ordenanzas se aplicará lo definido en el Plan General.

Artículo 2. Todos los documentos escritos y gráficos de este Plan Parcial que tengan su aprobación definitiva forman parte de las presentes Ordenanzas.

- Artículo 3. Todas las normas y reglamentos en vigor, referentes a urbanismo, construcción y vivienda, y cuantas modificaciones se aprueben en el futuro serán de aplicación en la redacción de cuantos documentos de la actividad urbanística y edificatoria sean necesarios.
- Artículo 4. La entrada en vigor de estas Ordenanzas será a partir de la publicación de la aprobación definitiva de este Plan Parcial.
- Artículo 5. Todas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan Parcial se consideran fuera de ordenación y serán demolidas e indemnizadas en el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector.
- Artículo 6. Son de dominio público el suelo dedicado a Espacios Libres Públicos (EL), los espacios dedicados al Sistema Local de Equipamientos y los espacios destinados a la red viaria y peatonal, con aparcamientos anexos.
- Artículo 7. Son de dominio privado las parcelas edificatorias, los espacios libres privados (ZL) y los espacios libres privados de uso público en superficie ZL(S), cuya conservación correrá a cargo de la propiedad privada que lo utilice en el subsuelo.

### **Ordenanzas de Edificación**

- Artículo 8. Las alineaciones son las definidas en la documentación gráfica.
- Artículo 9. La altura máxima de los edificios residenciales en el uso terciario será de dos plantas 6'50 m. al alero.  
La altura máxima de los edificios terciarios será IV alturas (baja+3 plantas).

## Artículo 10. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial
2. Usos compatibles (definidos en el P.G. de O.U.)
  - Residencial tipo A y B.
  - Comercial tipo A y B. Categorías 1º, 2º, 3º, 4º y 5º  
Se autorizan sólo en situación exclusiva o compartido sólo en planta baja y, en su caso, en bajo rasante vinculado a éste.
  - Hostelería tipos A, B y C (estos dos últimos en el ámbito de las parcelas de uso terciario).
  - Oficinas tipo A (en plantas bajas o en el ámbito de las parcelas de uso terciario) y B.
  - Servicios del automóvil y el transporte tipo A y B.
  - Equipamientos.
  - Espacios libres públicos y zonas libres. Tipos A, B y C.
  - Servicios Urbanos
  - Vías públicas.
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

## Artículo 11. Condiciones de volumen

- Se permite el uso vividero bajo cubierta vinculado a la planta inferior, en cuyo caso computará a efectos de superficie edificada.
- Bajo rasante se permite el uso de garaje aparcamiento de vehículos, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela privada en planta sótano.
- Semisótano:  
Sólo se permite su uso en la proyección vertical de la planta baja, pudiendo ampliarse en edificios de bloque exento de la manzana (3R) hasta un fondo máximo de 3 m. a ambas fachadas para terrazas de viviendas de planta baja.

- Alturas libres

Planta baja: mínima para locales comerciales 3'50 m. y 4'50 m. máxima

Planta baja viviendas: altura mínima 2'50 m. y 2'80 m. máxima

Uso terciario en parcela exclusiva: altura máxima 8 m. al alero y 3'50 m. mínima al alero.

- Retranqueos:

No se permiten retranqueos respecto a las alineaciones en edificaciones residenciales, salvo las unifamiliares.

En el uso terciario el retranqueo mínimo será de 5 metros a la alineación oficial.

- Condiciones de parcela:

Se considera parcela mínima a la de 189 m<sup>2</sup> (13'50 m. x 14'00 m.), con un frente mínimo de 13'50 m. en viviendas de bloque exento en manzana abierta.

En parcelas residenciales en el uso terciario, la parcela mínima será de 150 m., con frente mínimo de 6 m.

- Condiciones particulares:

Condiciones de uso: Se permite el uso residencial tipo B en las plantas bajas de las edificaciones de uso predominante residencial.

Plazas de aparcamiento: Se exige una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

En el interior de las parcelas privativas se dispondrá un mínimo de plazas de aparcamiento hasta completar las 423 plazas de aparcamiento necesarias de uso privado, correspondiendo de este modo en cada manzana:

Manzana 1R	→	58 plazas
Manzana 2R	→	134 plazas
Manzana 3R	→	88 plazas
Manzana 1T	→	68 plazas
Manzana 2T	→	25 plazas
Manzana 3T	→	50 plazas

Que junto con las 606 plazas de uso público anexo a viales, hacen un total de 1.029 plazas de aparcamiento (dos por cada 100 m<sup>2</sup> construibles).

- Cómputo de la superficie edificada:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 226 del P.G. de O.U., salvo el apartado 2(d) que se redacta de la forma siguiente:

"No computarán tampoco las superficies construidas siguientes: d) las plantas bajas porticadas de uso público o privado, excepto las porciones cerradas que hubiere en ellas".

En el caso de galerías acristaladas bioclimáticas no computará como superficie hasta el 8% de la superficie útil de la vivienda.

En parcelas de uso terciario exclusivo, la superficie edificada se podrá materializar en diferentes plantas.

- Soportales:

En el caso de edificaciones con soportales se buscará un criterio de uniformidad a la hora de mantener el nivel techo del soportal, que será uniforme en tramos mínimos de 25'00 m. Los soportales serán de uso privativo.