

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

APROBADO por la Junta de Gobierno Local en sesión
celebrada el día 10 de mayo de 2010.

La Concejala – Secretaria




Marta García-Romeu de la Vega

MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR PE-APA/8 "GARBINET"

Dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente
de Urbanismo en su sesión ordinaria del 26 de julio de
2010.

El Secretario de la Comisión,


Gonzalo Canet Fortea.



Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en su
sesión ordinaria de 30 de julio de 2010.

El Secretario General del Pleno en funciones,


Gonzalo Canet Fortea.



OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



**MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN PARCIAL
SECTOR PE-APA/8 "GARBINET"**

INDICE

	<u>Página nº</u>
<u>MEMORIA.</u>	
1. ANTECEDENTES	1
2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL REFERIDAS A LOS USOS DOTACIONALES	2
3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO.	5
4. DOCUMENTACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACION Nº 5 DEL PLAN PARCIAL.	6

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS

TÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

Art. 1º. Campo de aplicación territorial de las ordenanzas	1
Art. 2º. Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.	1
Art. 3º. Terminología de conceptos	1

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Página nº

TITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 4º. División del sector en zonas	2
Art. 5º. Estudios de Detalle	4
Art. 6º. Parcelaciones.	5
Art. 7º. Proyectos de Urbanización	5

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.

Art. 8º. Condiciones comunes a todas las zonas	7
Art. 9º Normas particulares de la zona M2.	7
Art. 10º. Normas particulares de la zona Z _b	10
Art. 11º. Normas particulares de la zona Z _b '	15
Art. 12º. Normas particulares de la zona Z _c	19
Art 13º. Normas particulares de la zona Z _d	27
Art 14º. Normas particulares de la zona Z _e	32
Art. 15º. Normas particulares de la zona Z _f	36
Art. 16º. Normas particulares de la zona Z _g	41

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA.

Art. 17º. Normas particulares de la zona E de centros docentes	45
Art 18º. Normas particulares de la zona S, de equipamiento social, ubicada en la zona central del viario de conexión Pla-Juan XXIII	48
Art. 19º. Normas particulares para la zona D, de equipamiento deportivo	51
Art. 20º. Normas particulares de la zona M, destinada a mercado.	53
Art. 21º. Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.	55

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



Página nº

TÍTULO V. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Art. 22º Generalidades,	59
Art. 23º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y Acerados	59
Art. 24º. Saneamiento y abastecimiento de agua potable.	60
Art. 25º. Suministro de energía eléctrica.	60
Art. 26º. Alumbrado exterior.	60

GMU
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



MEMORIA

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 5 PLAN PARCIAL DEL SECTOR
PE-APA /8 "GARBINET"**

M E M O R I A

En cumplimiento de la orden de trabajo número OT2010000071 del Gerente de Urbanismo, se procede por este Departamento Técnico de Planeamiento a redactar la presente Modificación Puntual del Plan Parcial sector PE-APA/8 "Garbinet"

1. ANTECEDENTES.

- El Plan Parcial del sector PE-APA/8, "Garbinet", redactado por iniciativa municipal, se aprobó definitivamente por acuerdo plenario de 2 de septiembre de 1988.
- Con posterioridad, además de alguna modificación relativa a la delimitación de los Polígonos de Actuación, dicho Plan Parcial ha tenido cuatro modificaciones puntuales que conviene mencionar:
 - a) El 12 de noviembre de 1992 se aprobó una modificación que afectaba al Polígono III, cambiando la calificación del suelo de la única parcela lucrativa del referido polígono con el fin de posibilitar la construcción de un centro comercial en la misma.
 - b) Como consecuencia de dicha modificación de uso, el Ayuntamiento impuso la condición de cambiar la sección del viario que comunicaba el referido Centro Comercial con la gran Plaza Circular situada en la Gran Vía, ampliándolo de 16 a 28 m. Dicha ampliación traía como consecuencia la reducción de la superficie de

- las manzanas edificables con fachada al citado vial, por lo que mediante una nueva Modificación Puntual, la nº 2, además de establecer las nuevas alineaciones, se reordenaban los volúmenes edificados previstos en el plan inicial con el objeto de mantener las edificabilidades de las referidas manzanas. Dicha Modificación Puntual se aprobó por acuerdo del Pleno de 10 de Febrero de 1998.
- c) Con independencia de las dos Modificaciones anteriores, pero con una tramitación casi simultánea en el tiempo con la Modificación Puntual nº 2, se aprobó una tercera modificación en la que, atendiendo el objeto básico del Plan Parcial de generar un área de centralidad con fuerte implantación de usos terciarios en el frente de la Gran Vía, se cambiaron los artículos 10 y 12 de las Normas Urbanísticas para posibilitar el uso terciario de oficinas en la primera planta de los edificios con fachada al referido vial, manteniendo la exigencia de uso comercial en planta baja. La aprobación definitiva de este Modificación Puntual nº 3 se adoptó por acuerdo plenario de 7 de Abril de 1998.
- d) Por último, el 21 de diciembre de 2005 el Ayuntamiento Pleno aprobó la Modificación Puntual nº 4, cuya finalidad principal era introducir una mayor variedad de usos terciarios en las plantas bajas y primeras de las zonas recayentes a los viarios principales, en las que el plan exigía la implantación de usos comerciales. Para ello se modificaron determinados artículos de las ordenanzas del plan para que, además de la actividad comercial propiamente dicha, se pudiesen establecer oficinas que presten servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, de gestión y similares, así como cualquier tipo de uso dotacional, sea de carácter privado o público, en las plantas bajas de las Zonas Z_b, Z_c, Z_g y, parcialmente, Z_d y Z_f. También se establecía la posibilidad de permitir en las plantas primera de las zonas en que se ya admitía el uso terciario de oficina, el uso de servicios personales y de equipamiento regulados en los artículos 95 y 102 de las NN.UU. del vigente PGMO.

2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL REFERIDAS A LOS USOS DOTACIONALES.

En la Orden de Trabajo del Gerente de Urbanismo se solicita que se acometa una Modificación puntual del Plan Parcial *para suprimir la mezcla de usos dotacionales en las parcelas destinadas a ese fin.*

A modo de resumen, el plan parcial califica un total de 12 parcelas para uso dotacional, destinadas a acoger diversos equipamientos públicos. Las claves y usos establecidos para las mismas son los siguientes:

<u>CLAVE</u>	<u>USOS</u>
E	Cinco parcelas reservadas para la construcción de centros docentes. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en artículo 17 de las Ordenanzas.
S	Tres parcelas reservadas a la construcción de equipamiento social. Según el uso concreto de estas reservas se distinguen dos tipos de reserva. El primero, destinado a contener los usos sanitarios, asistenciales, administrativos y culturales, se señala con el subíndice "a" (una parcela). El segundo, destinado a contener los usos religiosos, recreativos y club de ancianos, se indica con el subíndice "s" (dos parcelas). Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el artículo 18 de las Ordenanzas.
D	Tres parcelas reservadas para parques deportivos. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el artículo 19 de las Ordenanzas.
M	Una parcela reservada para la construcción, como servicio de interés público y social, de un equipo comercial de titularidad pública (mercado). Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el artículo 20 de las Ordenanzas.

De dichas parcelas, únicamente las calificadas como equipamiento social (clave S), tienen establecida la obligación de acoger simultáneamente diversos usos en función del subíndice "a" o "b" que se le asigne en el plano de zonificación. A este respecto, conviene reproducir el contenido del artículo 18.1 de las Ordenanzas del Plan Parcial en el que se determinan las condiciones específicas de uso de las mencionadas parcelas. Se ha señalado en **negrita** la obligación de la mezcla de usos en cada edificio y/o parcela:

Artículo 18º. Normas particulares de la zona S, de equipamiento social, ubicada en la zona central del viario de conexión Pla - Juan XXIII.

La zona S corresponde a las áreas destinadas al equipamiento reservado para templos, centros sanitarios y asistenciales, administrativos y culturales, recreativos y club de ancianos. La ubicación en la parte central del viario de conexión Pla - Juan XXIII enfatiza el carácter de eje de la ordenación de esta vía.

Se distinguen dos tipos de uso, el primero S_a , con dos manzanas para los usos sanitarios, asistenciales, administrativos y culturales; el segundo S_s , con una sola manzana contendrá los usos religiosos, recreativos y de club de ancianos.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos

En las manzanas S_a se permiten los usos sanitarios, asistenciales, administrativos y culturales. La adscripción concreta de estos usos podrá efectuarse, bien cuando se levante un único edificio por manzana al desarrollar el correspondiente programa de necesidades de los edificios **de modo que estos sean plurifuncionales**, bien cuando se pretenda proceder a la parcelación de manzana, mediante la formulación del oportuno Estudio de Detalle. **Al menos deberá reservarse el diez por ciento (10%) de la superficie máxima construida, en cualquier caso, para cada uso.**

En la manzana S_s se permiten los usos religiosos, de club de ancianos y recreativos públicos. **La adscripción concreta de estos usos se efectuará como en el supuesto del párrafo anterior.**

(...)

La exigencia de dicha mezcla de usos ha supuesto un problema cada vez que desde alguna concejalía del propio ayuntamiento o desde alguna otra administración pública se ha solicitado suelo dotacional en el ámbito del plan parcial para construir un equipamiento social, sanitario, administrativo o cultural, ya que la obligación de incluir otros usos que no son de su estricta competencia supone el automático rechazo del suelo ofrecido.

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



La consecuencia es que, cuando prácticamente todo el suelo de destino privado ya está construido y en uso, todavía no se han acabado de construir los equipamientos públicos en las mencionadas parcelas dotacionales.

Se hace necesario pues, introducir una mayor flexibilidad normativa para tratar de propiciar la construcción de aquellos equipamientos públicos que se consideren más necesarios sin el condicionante actual de la mezcla obligatoria de usos.

3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Como se ha indicado en el apartado anterior, la modificación puntual que se propone tiene como finalidad introducir una mayor flexibilidad en los usos concretos previstos en las Ordenanzas del Plan Parcial para las parcelas dotacionales destinadas a la construcción de equipamientos sociales, eliminando la condición de mezcla de usos obligatoria.

Para ello se propone modificar la redacción del apartado I del artículo 18, reproducido en el apartado anterior, por el siguiente texto:

Artículo 18º. Normas particulares de la zona S, de equipamiento social, ubicada en la zona central del viario de conexión Pla - Juan XXIII. (TEXTO PROPUESTO)

La zona S corresponde a las áreas destinadas al equipamiento reservado para templos, centros sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos o club de ancianos. La ubicación en la parte central del viario de conexión Pla - Juan XXIII enfatiza el carácter de eje de la ordenación de esta vía.

Se distinguen dos tipos de uso, el primero S_a, con dos manzanas para los usos sanitarios, asistenciales, administrativos o culturales; el segundo S_s, con una sola manzana destinada a usos religiosos, recreativos o de club de ancianos.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

En las manzanas S_a se permiten los usos sanitarios, asistenciales, administrativos y culturales. La adscripción concreta de estos usos podrá

efectuarse, bien cuando se levante un único edificio por manzana al desarrollar el correspondiente programa de necesidades de los edificios, bien cuando se pretenda proceder a la parcelación de manzana, mediante la formulación del oportuno Estudio de Detalle.

En la manzana S_s se permiten los usos religiosos, de club de ancianos y recreativos públicos. La adscripción concreta de estos usos se efectuará como en el supuesto del párrafo anterior.

(...)

4. DOCUMENTACION DE LA PRESENTE MODIFICACION Nº 5 DEL PLAN PARCIAL.

La presente Modificación Puntual consta de la documentación siguiente:

- A. Memoria, descriptiva y justificativa de la modificación propuesta.
- B. Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial, incorporando el articulado vigente tanto del Plan Parcial inicial, como de las Modificaciones Puntuales nº 1, 2, 3 y 4, aprobadas mediante acuerdos plenarios de 12 de noviembre de 1992, 10 de febrero de 1998, 7 de abril de 1998 y 21 de diciembre de 2005, así como las que se derivan de la propuesta de la presente Modificación Puntual nº 5.

Alicante, Abril de 2010

EL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DE LA
OFICINA DE PROYECTOS PUBLICOS


Fdo.: Manuel Beltrá Martínez

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS
(INCLUYE MODIFICACIONES PUNTUALES Nº 1, 2, 3, 4 Y 5)

PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE-APA /8 "GARBINET"

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZAS
(Incluidas Modificaciones Puntuales nº 1, 2, 3, 4 y 5)

TITULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

Artículo 1º. Campo de aplicación territorial de las ordenanzas.

Las presentes ordenanzas se aplican al área incluida en la delimitación del sector señalada en el Plano de clasificación y gestión del suelo del vigente Plan General Municipal de Ordenación con la clave PE/APA 8.

Artículo 2º. Alcance de las ordenanzas con relación a las restantes disposiciones sobre ordenación urbana.

Las presentes ordenanzas se integran dentro de la normativa urbanística en vigor, y respetan el principio de jerarquía de los planes de modo que, en especial, son de aplicación la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos y el Plan General Municipal de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones, tal como imponen los artículos 13.1 de la Ley y 44.2 de su Reglamento de Planeamiento, se han seguido en su integridad.

Artículo 3º. Terminología de conceptos.

Salvo en los supuestos que concretamente se hayan desarrollado en los artículos siguientes, los conceptos, términos utilizados y alcance de los mismos son los contenidos en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación,

especialmente en sus Títulos III ("Condiciones generales de la edificación") y IV ("Condiciones generales de los usos y actividades")

TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Artículo 4º. División del sector en zonas.

El suelo del sector en razón a la asignación de usos pormenorizados realizada se divide, tal como indica el artículo 45.1.b, c, d y e del Reglamento de Planeamiento, en las siguientes zonas:

A. Zonas edificables con destino privado (incluido el suelo edificable correspondiente a la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio):

M2: Zona de edificación destinada exclusivamente a locales comerciales, de servicio o agrupación comercial. Su normativa de uso y edificación específica se desarrolla en el Título III, art. 9º y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_b: Zona de edificación abierta en fachada a Gran Vía y conexión con Juan XXIII. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 10 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_{b'}: Zona de edificación abierta junto al barrio del Garbinet. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 11 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_c: Zona de edificación en bloques concéntricos alrededor de la rotonda de la Gran Vía. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 12 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_d: Zona de edificación en bloques paralelos en áreas centrales del sector. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 13 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_e: Zona de edificación abierta, equivalente a la zona EA Grado 3 establecida en el Plan General Municipal de Ordenación. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 14 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_f: Zona de edificación semicerrada con fachada al bulevar Suroeste. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 15 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Z_g: Zona de edificación cerrada entre la travesía de Aparisi Guijarro y Juan de Garay. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título III, artículo 15 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

B. Zonas edificables para dotaciones de titularidad pública, espacios libres de titularidad pública y viario:

E: Zona reservada para la construcción de centros docentes. Según admitan las distintas reservas los tipos de "Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería", "Centro de Educación General Básica" y "Centro de Bachillerato Unificado Polivalente", se acompañará la clave, respectivamente, de los subíndices "p", "e" y "b". Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 17 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

S: Zona reservada a la construcción de equipamiento social. Según el uso concreto de estas reservas se distinguen dos tipos de reserva. El primero, destinado a contener los usos sanitarios, asistenciales, administrativos y culturales, se señala con el subíndice "a". El segundo, destinado a contener los usos religiosos, recreativos y club de ancianos, se indica con el subíndice "s". Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 18 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

D: Zona reservada para parques deportivos. Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 19 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

- M: Zona reservada para la construcción, como servicio de interés público y social de un equipo comercial de titularidad pública (mercado). Su normativa de uso y edificación específicos se desarrolla en el Título IV, artículo 20 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.
- V: Zona reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público. Según los casos se distinguen, por una parte, los "jardines" (indicados con el subíndice "j") y, por otra, las "áreas de juego y recreo para niños" (indicados con el subíndice "a"). Su normativa de uso se desarrolla en el Título IV, artículo 21 y se rotula con esta clave en el plano de zonificación.

Artículo 5º. Estudios de Detalle.

Las disposiciones referentes a las normas de uso y de edificación contenidas, según las distintas zonas, en los Títulos III y IV, definen suficientemente la ordenación del sector y no podrán modificarse, salvo a través del procedimiento establecido por la legislación del suelo, (artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 de su Reglamento de Planeamiento).

Especialmente, no podrán utilizarse estudios de detalle para alterar las edificabilidades totales por manzana señaladas por el Plan, los retranqueos obligados, las alineaciones obligatorias y las alturas máximas establecidas.

No obstante podrán, y eventualmente deberán, formularse estudios de detalle con las finalidades siguientes:

- A. Cuando en zonas de edificación abierta (Z_b , Z_b' y Z_e) el proyecto de reparcelación ubique la edificabilidad con criterios diferentes a la mera aplicación del coeficiente de edificabilidad en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado; en este supuesto, en virtud de lo establecido en el artículo 93.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.

- B. Para transferir, dentro de un mismo polígono y sin alterar en ningún supuesto las edificabilidades máximas fijadas por el Plan Parcial por manzana (o, en su caso, por bloque), viviendas de una manzana a otra. El número total máximo de viviendas señalado para el polígono deberá mantenerse constante
- C. Adaptar o reajustar las rasantes del viario establecidas por el Plan Parcial.

Artículo 6º. Parcelaciones.

La modificación de las fincas adjudicadas mediante los preceptivos proyectos de compensación o reparcelación requerirá la concesión de la preceptiva licencia de parcelación según dispone el artículo 1.8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El contenido del oportuno proyecto viene regulado en el artículo 14.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

Artículo 7º. Proyectos de Urbanización.

Con arreglo a lo señalado en los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, se formularán los proyectos de urbanización precisos para llevar a la práctica las determinaciones establecidas por el Plan Parcial en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Las condiciones a que habrán de sujetarse tales obras se señalan en el Título V de las presentes Ordenanzas.

El ámbito de los proyectos de urbanización será el de uno o varios polígonos completos.

Con arreglo a lo expresado en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento serán redactados de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante o, en su caso, por el propietario o Junta en los polígonos en que se actúe mediante el sistema de compensación.

Asimismo, tal como permiten los artículos 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo, en los polígonos en que se actúe mediante el sistema de cooperación, los propietarios podrán

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



formular los correspondientes proyectos de urbanización. En este último caso, en los supuestos de reparcelación voluntaria, si se constituyera una "asociación administrativa de cooperación", las obras de urbanización podrán ejecutarse mediante un convenio entre el Ayuntamiento y dicha asociación administrativa.

TITULO III: NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES CON DESTINO PRIVADO.

Artículo 8º. Condiciones comunes a todas las zonas.

El uso predominante en el sector, tal como se impone en el "Anejo" del Plan General Municipal de Ordenación es el residencial, con usos terciarios en fachada a las vías indicadas en el mismo documento (Gran Vía, bulevar recayente al barrio del Pla y viario de conexión Pla - Juan XXIII).

Las condiciones generales de ambos usos vienen establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación en los artículos 90, 91 y 92 (usos residenciales) y 93, 94, 95 y 96 (usos terciarios).

Artículo 9º. Normas particulares de la zona M2.

La zona M2, destinada a agrupación o establecimientos comerciales se sitúa en el borde Noroeste del sector, formando una sola manzana.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

Se admiten los usos "terciarios comerciales" con la regulación establecida en el artículo 95 del Plan General Municipal.

II. Usos prohibidos.

Los no incluidos en el citado artículo 95 del Plan General.

III. Accesos y viario exteriores a la edificación.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a todos los locales de venta desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos

En el supuesto de no ocuparse totalmente la parcela, el viario interior podrá tener el mismo tratamiento que el viario público.

IV. Circulaciones interiores.

Para la organización de los espacios interiores en las superficies de los establecimientos accesibles al público, será suficiente que lo sean para vehículos de minusválidos y se cumplan las condiciones de diseño general del edificio en cuanto a compartimentación, evacuación y señalización establecidas por la Norma NBE-CPI-91.

V. Acometida a las redes de servicios públicos.

El edificio deberá entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefonía.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

La edificación podrá alcanzar las alineaciones exteriores de la parcela en toda su longitud o moverse, libremente, dentro de la banda que definen.

VII. Ocupación de parcela.

La ocupación de parcela por la edificación en altura o subterránea podrá ser total.

VIII. Altura máxima de la edificación.

- a) La altura máxima no podrá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B + 1).
- b) Se permite la construcción de cuatro (4) sótanos, según las condiciones establecidas en el artículo 55.6 del Plan General Municipal.

- c) La altura de la edificación no deberá exceder de trece metros (13 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a dos metros (2 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada fachada de la parcela lindante directamente con un vial no peatonal.
Si el desnivel de la rasante fuere superior a dos metros (2 m.), la fachada se dividirá en tramos, en cada uno se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de planta baja será de seis metros y medio (6,5 m.) sobre la cota de referencia de la planta baja. Dentro de ella podrán establecerse entreplantas, que respeten las características indicadas en el artículo 55 punto 2.d) del P.G.M.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) La edificación deberá estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- b) En el caso de no edificarse la totalidad del suelo, los cerramientos de parcela con las condiciones establecidas en el artículo 60.2.9., se emplazarán en los linderos y en las alineaciones exteriores, pero podrán retranquearse de estas últimas a fin de conseguir una mejor relación de la edificación con los espacios públicos, debiéndose en estos casos, tratar el espacio privado en congruencia con el público.

X. Plazas de aparcamiento y acceso de mercancías.

- a) Habrá de preverse, al menos, tal como señala el artículo 95.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²) de superficie de venta
- b) Igualmente, en el interior del edificio, si se ocultase a la vista del público, o en el interior de la parcela, habrá de preverse el número de dársenas establecido por el artículo 95.8 del P.G.M.

XI. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima no podrá exceder de los treinta y cinco mil ochocientos cincuenta y seis metros cuadrados de techo (35.856 m²) definidos en el Plano de Usos Pormenorizados.



La superficie construida computable a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

- 1ª Las superficies construidas, de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- 2ª Las superficies construidas en sótanos.
- 3ª Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 4ª Los elementos de circulación interior comunes a los diferentes locales de ancho no inferior a seis metros (6 m.) y que conformen la ordenación básica del tráfico peatonal. Sí serán computables los espacios de circulación propios de cada local.
- 5ª Las entreplantas vinculadas a locales situados en planta baja.

Artículo 10º. Normas particulares de la zona Z_b.

La zona Z_b, destinada a edificación abierta en altura en las manzanas recayentes a la Gran Vía y al viario de conexión Rotonda central - Juan XXIII (manzanas Z_{bm1} hasta Z_{bm10}), está proyectada para crear un ambiente urbano adecuado a la importancia de estas nuevas vías.

En la ordenación prevista concentra una importante superficie construida destinada a usos residenciales y, eventualmente, de oficinas en altura, en tanto que en el nivel de planta baja se ubica una importante cantidad de equipo comercial.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se exige el uso terciario en sus modalidades comercial y/o de oficinas, o de equipamiento, público o privado, en un fondo no inferior a ocho metros (8,00 m) con las condiciones señaladas en los epígrafes siguientes.

En los espacios no ocupados por la edificación de uso terciario cabrán los complementarios a los usos previstos en las plantas superiores, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta del edificio.



- b) En las restantes plantas se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".
- c) En edificio exclusivo se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal" contemplados en el artículo 94 del citado Plan General.
- d) En las manzanas recayentes a la Gran Vía se podrán instalar grandes establecimientos comerciales en edificios de uso exclusivo.
- e) En la planta primera de los edificios residenciales se admite el uso terciario de oficina, los servicios personales contemplados en el uso terciario-comercial, y el uso de equipamiento, sea de carácter público o privado. También se admiten estos usos en edificio exclusivo.

II. Usos prohibidos.

Los usos industriales definidos en los artículos 97 y 98 del Plan General están prohibidos, salvo los "talleres domésticos" (complementarios del uso residencial).

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde otras vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

En los supuestos contemplados en el artículo 5º, "Estudios de Detalle", párrafo A, el oportuno Estudio de Detalle definirá aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en él.

Tanto ellas como los accesos de los edificios y, en su caso de las vías públicas, al suelo de utilización conjunta deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las

acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad, y telefónica

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos una superficie de mil metros cuadrados (1.000 m^2), un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de los límites de longitud mínima de quince metros ($15'00 \text{ m}$).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

- a) En planta baja la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores de la Gran vía y vial de conexión Rotonda central - Juan XXIII y Rotonda norte al menos sobre una banda continua de fondo de ocho metros ($8,00 \text{ m}$), sin invadir la banda de diez metros ($10,00 \text{ m}$) trazada a partir de las alineaciones exteriores opuestas a los dos viales antes señalados.
- b) En las plantas elevadas la edificación no podrá impedir la banda de diez metros ($10,00 \text{ m}$) trazada a partir de las alineaciones exteriores opuestas a las de la Gran Vía y vial de conexión Rotonda central - Juan XXIII.
- c) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar las alineaciones exteriores.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a linderos con otras propiedades.

- a) En planta baja la edificación podrá y, en la banda señalada en el punto a) del epígrafe anterior, deberá alcanzar los linderos de la parcela.
- b) En las plantas superiores deberá guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros ($5,00 \text{ m}$) a las propiedades vecinas, salvo en la manzana Z_{bm2} en su linde con el suelo urbano en que este retranqueo podrá reducirse a



tres metros (3,00 m), siempre que en este caso no se exceda del tercio de la altura de la construcción.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

En las plantas superiores a la baja, la distancia entre dos edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a diez metros (10,00 m).

IX. Ocupación de la parcela.

- a) En planta baja y primera la superficie ocupada por la edificación no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela.
- b) En las plantas superiores, ninguna de ellas tendrá una superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b) siguiente superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela.
- c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación no deberá exceder de diez (10) plantas, es decir, baja y nueve (B + 9).
- b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de treinta y un metros cincuenta centímetros (31,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de cada solar. Si el desnivel de la rasante fuese superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de planta baja será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre dicha cota de referencia. Dentro de ella podrán establecerse entreplantas, que respeten las características indicadas en el artículo 55, punto 2.c. del Plan General Municipal.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse la continuidad de la banda de edificación obligada de planta baja en la fachada a la Gran Vía y viario de conexión Rotonda central - Juan XXIII
- b) La edificación de uso residencial deberá prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).
- c) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones. La altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m.

XII. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior del solar, por vivienda o por cada 100 m² de superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b), de los otros usos admitidos.

XIII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de edificación estará ajardinado, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

XIV. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de sesenta y seis (66) en la manzana Z_{bm1}; cuarenta y nueve (49) en la manzana Z_{bm2}; ochenta y cuatro (84) en la manzana Z_{bm3}; doscientas (200) en la manzana Z_{bm4}; ciento ochenta y ocho (188) en la manzana Z_{bm5}; ciento cincuenta y ocho (158) en la manzana Z_{bm6}; ciento ochenta (180) en la manzana Z_{bm7}; doscientas diecisiete (217) en la manzana Z_{bm8}; ciento ochenta y ocho (188) en la manzana Z_{bm9}; y ciento diez (110) en la manzana Z_{bm10}.
- b) La edificabilidad total no podrá exceder, en cada manzana, del producto de su superficie neta por los coeficientes de edificabilidad siguientes:

1. Medio metro de superficie construida por metro cuadrado de superficie para edificación de uso terciario en planta baja y de uso terciario de oficinas en planta primera ($0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$).
2. Dos cincuenta metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de superficie para edificación en plantas superiores a la baja de cualquiera de los usos admitidos en el epígrafe I de este artículo ($2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

- 1ª Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- 2ª Las superficies construidas en sótanos.
- 3ª Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendederos con fondo inferior a un metro (1,00 m). En su caso, si se sobrepasare este fondo, computará la superficie que le excediera.
- 4ª Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 5ª Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25 m^2) por vivienda o cien metros cuadrados ($100,00 \text{ m}^2$) de los otros usos admitidos.
- 6ª Las superficies construidas de techo de entreplanta.

Artículo 11º. Normas particulares de la zona Z_b'.

La zona Z_b', destinada a la edificación abierta en altura, complementa en cuanto a los usos residenciales, a las manzanas de la zona Z_b, inmediatas al barrio del Garbinet y remata la manzana de edificación abierta EA3 de este último barrio.

Está compuesta únicamente por la manzana Z_b'm1.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) Se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

- b) En los espacios no ocupados por la edificación cabrán los complementarios del residencial previsto en la edificación, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta de los residentes.

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en los indicados artículos 90 a 92 del Plan General (esto es, los usos terciarios, industriales y dotacionales).

III. Acceso y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.

En los supuestos contemplados en el artículo 5º, "Estudios de Detalle", párrafo A, el oportuno Estudio de Detalle definirá aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en él.

Tanto ellas como los accesos de los edificios y, en su caso, desde las vías públicas, al suelo de utilización conjunta deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos, una superficie de mil metros cuadrados (1.000 m^2), un lindero frontal cuya longitud no sea menor de

la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de los linderos de longitud mínima de quince metros (15,00 m).

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

La edificación no podrá invadir la banda de diez metros (10,00 m) trazada a partir de las alineaciones exteriores de los viales públicos.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos de otras propiedades.

La edificación deberá guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) a las propiedades vecinas, salvo en su linde con el suelo urbano en que este retranqueo podrá reducirse a tres metros (3,00 m) siempre que en este caso no exceda del tercio de la altura de la construcción.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a diez metros (10,00 m).

IX. Ocupación de la parcela.

a) Ninguna de las plantas tendrá una superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b) siguiente, superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela.

b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima de las construcciones.

a) La altura de la edificación no deberá exceder de diez (10) plantas, es decir, baja y nueve (B + 9).

b) Se permite la construcción de tres (3) sótanos.

- c) La altura de la edificación no deberá exceder de treinta y un metros (31,00 m) sobre el pavimento inferior de la planta baja.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas.
- b) Se deberán prever los tendederos sin forjado precisos que impidan la vista desde el exterior de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).
- c) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones. La altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m.

XII. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda.

XIII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación estará ajardinado, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

XIV. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de sesenta y siete (67).
- b) La edificabilidad total no podrá exceder del producto de la superficie neta del solar por el coeficiente de edificabilidad de dos metros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de superficie (2,00 m²/m²).

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo, (o de "forjado") de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

- 1ª Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- 2ª Las superficies construidas en sótanos.

- 3ª Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendedores con fondo inferior a un metro (1,00 m). En su caso, si se sobrepasare este fondo, computará la superficie que le excediere.
- 4ª Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 5ª Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadrados (25,00 m²) por vivienda.

Artículo 12º. Normas particulares de la zona Z_c.

La zona Z_c, destinada a la edificación de máxima altura en torno a la gran Rotonda que se establece en el Plan General Municipal de Ordenación en la intersección de la Gran Vía con el viario de conexión Pla - Juan XXIII, pretende vigorizar al máximo este elemento circular, tanto por el diseño de las construcciones, como por los usos admitidos en ellas.

Abarca cuatro manzanas edificables (Z_{cm1}, Z_{cm2}, Z_{cm3} y Z_{cm4}).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

A) Para la manzana Z_{cm3}:

- a) En planta baja, en el frente a la Rotonda, a la Gran Vía y al viario Pla - Juan XXIII se exige el uso terciario en sus modalidades comercial y/o de oficinas, o de equipamiento, público o privado, con un fondo mínimo de nueve metros (9,00 m.), con las condiciones que se señalan en los epígrafes siguientes.

En el resto de las plantas bajas los únicos usos admitidos, además de los propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, son los de garaje aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y los vinculados a la comunidad de propietarios de la manzana para actividades de convivencia tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.

En los espacios no ocupados por la edificación (área central de cada manzana) cabrán los complementarios a los usos previstos en las



plantas superiores, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta de los edificios que bordean la manzana.

B) Para las manzanas Z_{cm1} , Z_{cm2} y Z_{cm4} :

- a) En planta baja, en las zonas grafiadas en los planos se exige el uso terciario en sus modalidades comercial y/o de oficinas, o de equipamiento, público o privado, con un fondo de diez metros (10,00 m.), con las condiciones que se señalan en los epígrafes siguientes.
En el resto de las plantas bajas los únicos usos admitidos, además de los propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, son los de garaje aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y los vinculados a la comunidad de propietarios de la manzana para actividades de convivencia tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.
En los espacios no ocupados por la edificación (área central de cada manzana) cabrán los complementarios a los usos previstos en las plantas superiores, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta de los edificios que bordean la manzana.
- b) En la planta primera de los edificios residenciales, en las zonas grafiadas en los planos con una profundidad de 12 m, se admite el uso "terciario de oficina", los "servicios personales" contemplados en el uso terciario-comercial y el uso de "equipamientos", sean de carácter público o privado. También se admiten estos usos en edificio exclusivo.
- c) En las plantas superiores de los edificios, se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".
- d) En los bloques con fachada a la Rotonda se admiten los usos terciarios de "servicios de alojamiento temporal" contemplados en el artículo 94 del citado Plan General, tanto en el edificio completo como en parte del mismo.
- e) En la planta primera de los edificios residenciales admite el uso terciario de oficina, los servicios personales contemplado en el uso

terciario-comercial, y el usos de equipamientos, sean de carácter público o privado. También se admiten estos usos en edificio exclusivo.

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios y los equipamientos (con las excepciones apuntadas en los apartados B.b)) e industriales; y en la edificación en planta baja no se admiten los residenciales, industriales y terciarios que no sean comerciales o de oficinas.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las cuatro manzanas incluidas en esta zona Z_c es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación, se

constituyere sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según procede en Derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones que en las bandas edificables respeten las siguientes condiciones:

- a) Los solares con edificaciones en altura tendrán una superficie mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²); un lindero frontal de, al menos, quince metros de longitud (15,00 m.); y los linderos laterales serán radios de la circunferencia conformada por la Rotonda.
- b) Los solares de uso exclusivo comercial en los frentes a las calles radiales deberán constituir una sola finca.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

A) Para la manzana Z_{cm3} :

- a) Frente a la Rotonda central y calle concéntrica la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de quince metros (15,00 m.) y mínima de nueve metros (9,00 m.) medida a partir de dichas alineaciones exteriores.
- b) Frente a las calles radiales, la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores sobre una banda continua de una profundidad máxima de doce metros (12,00 m.) y mínima de ocho metros (8,00 m.) medida a partir de las alineaciones exteriores.

B) Para las manzanas Z_{cm1} , Z_{cm2} y Z_{cm4} :

En las zonas grafiadas en los planos, la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda de profundidad

máxima de diez metros (10,00 m.) en planta baja, de doce metros (12,00 m) en planta primera y de quince metros (15,00 m) en las plantas superiores, medida a partir de dichas alineaciones exteriores.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

A) Para la manzana Z_{cm3} :

- a) La altura de la edificación, en las fachadas a la Rotonda central y calles concéntricas se fija en diez (10) plantas, es decir, baja y nueve (B + 9).
- b) La altura de la edificación en las fachadas a las calles radiales, se fija en una sola (1) planta, es decir, baja (B).
- c) Se permite la construcción de tres (3) sótanos.
- d) La altura de la edificación, en la fachada a la Rotonda central no deberá exceder de treinta y un metros cincuenta centímetros (31,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- e) La altura de la edificación, en la fachada a las calles concéntricas no deberá exceder de treinta metros (30,00 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- f) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metros cincuenta centímetros (1,50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

- g) La altura máxima de la planta baja en las bandas de uso comercial será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre dicha cota de referencia. Dentro de ella podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55 punto 2.c del Plan General Municipal.

A) Para las manzanas Zcm1, Zcm2 y Zcm4:

- a) La edificación en altura tendrá un máximo de diez (10) plantas, es decir, baja y nueve (B + 9).
- b) La altura de las construcciones en las zonas no ocupadas por la edificación en altura se limita a una sola (1) planta, es decir, baja (B).
- c) Se permite la construcción de tres (3) sótanos.
- d) La edificación en altura no excederá de treinta y un metros cincuenta centímetros (31,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- e) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) de altura sobre la rasante de la acera en el punto
- f) medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- g) La altura máxima de la planta baja en las bandas de uso comercial será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.) sobre la "cota de referencia de la planta baja". La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre dicha cota de referencia. Dentro de ella podrán establecerse entreplantas que respeten las características indicadas en el artículo 55 punto 2.c del Plan General Municipal.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el efecto de continuidad (envolvente cilíndrica) en la Rotonda.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc).



- c) Los cerramientos de parcela frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del Plan General Municipal.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior del solar, por vivienda o por cada 100 m² de superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIII.b), de los otros usos admitidos.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación se dedicará en planta baja o primera a usos comunitarios. Las zonas que no se destinen a la circulación de peatones deberán estar ajardinadas, dedicadas a áreas de juego o piscina.

XIII. Edificabilidad.

A) Para la manzana Z_{cm3}:

- a) El número máximo de viviendas permitido es de doscientas cincuenta y dos (252); esto es, 81 y 171 viviendas, respectivamente, en la fachada a la Rotonda central y a la calle concéntrica
- b) La superficie máxima construida por planta viene definida en las fachadas recayentes a la Rotonda central y calles concéntricas por el sector de corona circular de quince metros (15,00 m.) de fondo a partir de las respectivas alineaciones exteriores.

No obstante, podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1,00 m.) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores y a medio metro (0,50 m.) en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos la longitud de aquéllos será libre.

La superficie máxima construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, nueve (9) de

edificación de uso residencial (o en su caso de "servicio de alojamiento temporal") más la superficie construida de uso "terciario comercial" en la planta baja con fachada a la Rotonda central.

- c) En las calles radiales la superficie máxima construida viene definida por la superficie de la banda de doce metros (12,00 m.) de fondo a partir de las respectivas alineaciones exteriores.
- d) Las plantas bajas no destinadas a uso "terciario comercial" podrán dedicarse a garaje de vehículos.

A) Para las manzanas Z_{cm1} , Z_{cm2} y Z_{cm4} :

- a) El número máximo de viviendas permitido es de doscientas veintidós (222) en la manzana Z_{cm1} , de doscientas cuarenta y tres (243) en la manzana Z_{cm2} , y de doscientas una (201) en la manzana Z_{cm4} .

- b) La superficie máxima construida por planta viene definida por las bandas de quince metros (15,00 m.); de doce metros (12,00 m.) y diez metros (10,00 m.) a partir de las respectivas alineaciones exteriores, y que se encuentran reflejadas en los planos de definición volumétrica.

No obstante, podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas", que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1,00 m.) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores y a medio metro (0,50 m.) en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos la longitud de aquéllos será libre.

La superficie máxima construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, nueve (9) de edificación de uso residencial (o en su caso de "servicio de alojamiento temporal" o de "oficinas") más la superficie construida de uso "terciario comercial" en la planta baja.

- c) Las plantas bajas no destinadas a uso "terciario comercial" podrán dedicarse a garaje de vehículos.



Artículo 13º. Normas particulares de la zona Z_d.

La zona Z_d corresponde a las áreas centrales del sector, en donde se prevé una serie de unidades residenciales homogéneas sobre una malla viaria ortogonal conformando manzanas semicerradas.

Abarca dieciséis manzanas edificables (Z_{dm1} a Z_{dm16}).

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I Usos admitidos.

- a) En planta baja en el frente al viario de conexión Pla - Juan XXIII establecido por el Plan General Municipal se exige el uso terciario en sus modalidades comercial y/o de oficinas, o de equipamiento, público o privado, con un fondo mínimo de nueve metros (9,00 m).
En el resto de las plantas bajas los únicos usos admitidos, además de los propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, son los de garaje aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y los vinculados a la comunidad de propietarios de la manzana para actividades de convivencia tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.
- b) En las plantas superiores de los edificios (bloques paralelos a la vía de conexión Pla-Rotonda central), se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".
- c) En la eventual planta superior admitida en los frentes norte de las manzanas los únicos usos permitidos serán los vinculados a la comunidad de propietarios de la manzana para las actividades de convivencia citadas en el párrafo a) anterior.

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios,

industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja no se admiten los usos residenciales, industriales, dotacionales y terciarios, excepto en el frente al viario de conexión Plá-Juan XXIII en el que se exigen los usos contemplados en el apartado I.a).

III Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta o desde éste a los locales vinculados para el uso común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aerosubterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las dieciséis manzanas incluidas en esta zona Z_d es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación, se constituyera sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la edificación residencial de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en derecho, un uso

común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones en las bandas edificables siempre que los solares con edificación en altura tuvieren una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200,00 m²) y los linderos laterales fueren perpendiculares a la alineación exterior.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

- a) Frente al viario de conexión Pla - Juan XXIII y calles paralelas la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de doce metros (12,00 m) y mínima de nueve metros (9,00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.
- b) Frente a las calles perpendiculares al viario de conexión Pla - Juan XXIII, la eventual edificación de utilización conjunta deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda que podrá no ser continua, de profundidad máxima siete metros (7,00 m) medida a partir de estas alineaciones

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior, las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Pla - Juan XXIII y calles paralelas, no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir,

- baja y cinco (B + 5); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B + 2).
- b) La altura en las fachadas a las calles perpendiculares al viario de conexión Pla - Juan XXIII, de la eventual edificación de utilización conjunta podrá alcanzar un máximo de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B + 1) en los frentes noreste de las manzanas, y de una (1) planta, en los frentes suroeste de las mismas.
 - c) Se permite la construcción de un (1) sótano.
 - d) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Pla - Juan XXIII y calles paralelas no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
 - e) La altura de la edificación en las fachadas a las calles perpendiculares al viario de conexión Pla - Juan XXIII no deberá exceder de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en los frentes suroeste de las manzanas y de seis metros cincuenta centímetros (6,50 m) en los frentes noreste de las mismas, medidos sobre la "cota de referencia de la planta baja".
 - f) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuera superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
 - g) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre dicha cota de referencia.
Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendederos sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).
- c) Los cerramientos de parcela frente a los viales públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del

Plan General Municipal. En cualquier caso, los frentes a las calles perpendiculares al viario de conexión Pla - Juan XXIII, deberán presentar un cierre, en defecto de edificaciones de utilización conjunta, cuyo tratamiento arquitectónico (mediante pérgolas, arcos, etc.) garantice la continuidad visual de las alineaciones exteriores de las calles.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego o a piscina.

XIII. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de ochenta (80) viviendas en cada una de las manzanas incluida en esta zona (esto es, 40 viviendas frente a cada una de las calles paralelas al viario de conexión Pla - Juan XXIII).
- b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de doce metros (12,00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores a las calles paralelas al viario de conexión Pla - Juan XXIII.
Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1,00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores y a medio metro (0,50 m) en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos la longitud de aquéllos será libre.
No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que correspondería por la aplicación de la regla anterior podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1,00 m). Los tendedores sin

forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1,20 m) desde la alineación de fachada.

La superficie construida total es el producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edificación de uso residencial, más la superficie, en su caso, construida de uso "terciario comercial" de las plantas bajas con fachada al viario de conexión Pla - Juan XXIII. Las superficies construidas para locales de utilización conjunta o garajes de vehículos de las viviendas de la manzana no entran en el cómputo de las superficies construidas.

Artículo 14º. Normas particulares de la zona Z_e.

La zona Z_e corresponde a las dos manzanas (Z_{em1} y Z_{em2}) situadas junto al Barrio Obrero, que completan la ordenación prevista (Edificación Abierta EA3) en el Plan General Municipal para ésta.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos

- a) Se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".
- b) En los espacios no ocupados por la edificación cabrán los complementarios del residencial previsto en la edificación, tales como jardines, piscinas, pistas deportivas, áreas de juego, etc., como suelo de utilización conjunta de los residentes.

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en los indicados artículos 90 a 92 del Plan General (esto es, los usos terciarios, industriales y dotacionales).

III. Acceso y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.

En los supuestos contemplados en el artículo 5º, "Estudios de Detalle", párrafo A, el oportuno Estudio de Detalle definirá aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en él.

Tanto ellas como los accesos de los edificios y en su caso desde las vías públicas, al suelo de utilización conjunta deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios.

Todas las edificaciones deberán entroncarse a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios no edificados o de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Las parcelas tendrán como parámetros mínimos, una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²), un lindero frontal no menor de diez metros (10,00 m) y el resto de los linderos de longitud no menor de quince metros (15,00 m).

VI. Retranqueo de la edificación respecto de los viales públicos.

La edificación no podrá invadir la banda de diez metros (10,00 m) trazada a partir de las alineaciones exteriores de los viales públicos.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades y a los espacios libres

La edificación deberá guardar un retranqueo al menos igual a cinco metros (5,00 m) a las propiedades vecinas.

VIII. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a diez metros (10,00 m).

IX. Ocupación de parcela.

- a) Ninguna de las plantas tendrá una superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe XIV.b. siguiente, superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la parcela.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

X. Altura máxima de las construcciones

- a) La altura de la edificación no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B + 5).
- b) Se permite construir un sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diecinueve metros (19,00 m) sobre el pavimento inferior de la planta baja.

XI. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas.
- b) Se deberán prever los tendederos sin forjados precisos que impidan la vista desde el exterior de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.).
- c) Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

La altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m.

XII. Plazas de aparcamiento.

Habr  de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior del solar por vivienda

XIII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación estará ajardinado, al menos, en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

XIV. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de cincuenta (50), en la manzana Z_{em1} y de quince (15) en la manzana Z_{em2} .
- b) La edificabilidad total no podrá exceder del producto de la superficie neta del solar por el coeficiente de edificabilidad un metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de superficie ($1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

- 1^a. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- 2^a. Las superficies construidas en sótano.
- 3^a. Las superficies construidas de techo en balcones, terrazas y tendedores con fondo inferior a un metro (1,00 m). En su caso, si se sobrepasara este fondo, computará la superficie que le excediera.
- 4^a. Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.
- 5^a. Las superficies construidas de techo destinadas a garaje de vehículos, con el límite de veinticinco metros cuadrados por vivienda.

Artículo 15º. Normas particulares de la zona Z_f.

La zona Z_f corresponde al borde suroeste del sector, frente al bulevar que lo separa del Pla, y en donde el Plan General ha previsto edificación de altura en manzanas cerradas o semicerradas.

Abarca ocho manzanas edificables (Z_{fm1} a Z_{fm8}) diseñadas con una tipología que sirve de transición entre la de manzanas semicerradas del área central del sector y la de manzana cerrada propia de la zona de "Ensanche" del Pla.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja en el frente al viario de conexión Pla - Juan XXIII y al bulevar del Pla se exige el uso terciario en sus modalidades comercial y/o de oficinas, o de equipamiento, público o privado, con un fondo mínimo de nueve metros (9,00 m).

En el resto de las plantas bajas los únicos usos admitidos, además de los propios del suelo de utilización conjunta que se indican en el siguiente párrafo, son los de garaje aparcamiento de las viviendas de la manzana, las instalaciones técnicas comunes de la edificación y las vinculadas a la comunidad de propietarios de la manzana tales como salas de juntas, de juegos, vestuarios y aseos comunes, biblioteca, etc.

- b) En las plantas superiores de los edificios se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General de Ordenación, incluso los de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, en plantas superiores no se admiten los usos terciarios, industriales y dotacionales; y en la edificación en planta baja no se admiten los usos residenciales, industriales, dotacionales y terciarios, excepto en el frente al viario de conexión Pla-Juan XXIII y al Bulevar del Pla en el que se exigen los usos contemplados en el apartado I.a).

III. Accesos y viario privados

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título IV de estas Ordenanzas.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas y, en su caso, desde estas últimas al suelo de utilización conjunta o desde ésta a los locales vinculados para el uso común deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcelación.

Cada una de las ocho manzanas incluidas en esta zona Z_f es indivisible, sin perjuicio de su construcción en fases sucesivas y de su subdivisión con arreglo a la legislación de propiedad horizontal.

No obstante lo anterior, siempre que, bien a través del proyecto de compensación o de reparcelación, o simultáneamente con la parcelación, se constituyera sobre el área central definida por las alineaciones interiores de la edificación residencial de la manzana, destinada a utilización conjunta, una comunidad de propietarios que garantice, según proceda en Derecho, un uso común de la misma de tal modo que la posibilidad de utilizarla y el deber de conservarla sea igual para todas y cada una de las viviendas permitidas en la manzana, podrán admitirse parcelaciones en las bandas edificables siempre que los solares con edificación en altura tuvieren una superficie mínima de

doscientos metros cuadrados (200,00 m²) y los linderos laterales fueren perpendiculares a las alineaciones exteriores.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a los viales públicos.

- a) Frente al viario de conexión Pla - Juan XXIII, calles paralelas, y bulevar del Pla la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores, en una banda continua de una profundidad máxima de doce metros (12,00 m) y mínima de nueve metros (9,00 m), medida a partir de dichas alineaciones exteriores.
- b) Frente a la calle paralela al bulevar del Pla y a la paralela a Aparisi Guijarro la eventual edificación de utilización conjunta deberá implantarse sobre la alineación exterior, en una banda que podrá no ser continua, de profundidad máxima siete metros (7,00 m) medida a partir de esta alineación.

VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

En el supuesto contemplado en el epígrafe V anterior las edificaciones deberán adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) Las edificaciones deberán construirse en el interior de las bandas definidas en el epígrafe VI anterior y reflejadas en el plano de usos pormenorizados.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Pla - Juan XXIII, calles paralelas y bulevar del Pla, no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B + 5); ni será inferior a cinco (5) plantas, es decir, baja y cuatro (B + 4).
- b) La altura de la eventual edificación de utilización conjunta, en las fachadas de las manzanas opuestas al bulevar del Pla, será de una (1) planta.
- c) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.



- d) La altura de la edificación, en las fachadas al viario de conexión Pla - Juan XXIII, calles paralelas y bulevar del Pla, no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- e) La altura de la edificación en las fachadas de las manzanas opuestas al bulevar del Pla, no deberá exceder de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m), medidos sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- f) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior 1,50 m, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- g) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- h) La altura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre dicha cota de referencia.
Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

X. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el efecto de conjunto unitario de cada manzana.
- b) Las edificaciones deberán prever los tendedores sin forjado necesarios que impidan la vista desde el exterior o desde el suelo de utilización conjunta de la ropa tendida (mediante celosías, muros traslúcidos, etc.)
- c) Los cerramientos de parcela frente a los viales y espacios libres públicos deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las construcciones, con la regulación establecida en el artículo 60 del Plan General Municipal. En cualquier caso el frente de cada manzana opuesto al bulevar del Pla deberá presentar un cierre, en defecto de edificaciones de utilización conjunta, cuyo tratamiento arquitectónico (mediante pérgolas, arcos, etc.) garantice la continuidad visual de la alineación exterior.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habr  de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación que no se destine a la circulación de peatones deberá estar ajardinado, dedicado a áreas de juego o a piscina.

XIII. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de ciento cinco (105) en la manzana Z_{fm1} (esto es, 20, 70 y 15 viviendas, respectivamente, en las fachadas a la travesía de Aparisi Guijarro, bulevar y calle perpendicular); sesenta y cinco (65) en la manzana Z_{fm2} (esto es, 35, 15 y 15, respectivamente, en la fachada al bulevar y a las calles perpendiculares); ciento treinta y cinco (135) en cada una de las manzanas Z_{fm3} Z_{fm4} y Z_{fm7} (esto es, 35, 50 y 50, respectivamente, en la fachada al bulevar y a las calles perpendiculares); ciento veinte (120) en cada una de las manzanas Z_{fm5} y Z_{fm6} (35, 35 y 50, respectivamente, en la fachada al bulevar, al viario de conexión Pla - Juan XXIII y calle paralela); y ciento treinta (130) en la manzana Z_{fm8} (40, 40 y 50, respectivamente en la fachada al bulevar, prolongación de Padre Esplá y calle paralela)
- b) La superficie máxima construida por planta viene definida por la banda de doce metros (12,00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores al bulevar del Pla y calles perpendiculares.
- Podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1,00 m) en las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores y a medio metro (0,50 m) en las alineaciones interiores de manzana. En ambos supuestos la longitud de aquéllos será libre.
- No obstante, en las alineaciones interiores de manzana, siempre que la superficie de los vuelos interiores en cada planta no exceda de la que



correspondería por la aplicación de la regla anterior podrá variarse su dimensión, sin que sobrepase ésta un metro (1,00 m). Los tendedores sin forjado señalados en el epígrafe X.b podrán alcanzar hasta un metro veinte centímetros (1,20 m) desde la alineación de fachada.

- c) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edificación de uso "terciario comercial" de las plantas bajas con fachada al bulevar y al viario de conexión Pla - Juan XXIII.

Las superficies construidas para locales de utilización conjunta o garajes de vehículos de las viviendas de la manzana no entran en el cómputo de las superficies construidas.

Artículo 16º. Normas particulares de la zona Z_g.

La zona Z_g corresponde a la semimanzana situada entre la calle Juan de Garay y la travesía de Aparisi Guijarro que cubre la medianería existente de los edificios construidos con fachada a la calle Aparisi Guijarro (calificados como conservación de edificación, CE). Su ordenación es, básicamente, la correspondiente a la zona de ensanches

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

- a) En planta baja se admite únicamente el uso terciario en sus modalidades comercial y/o de oficina, o de equipamiento, público o privado, los garajes aparcamiento de las viviendas y las instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- b) En las plantas superiores sólo se admiten los correspondientes al uso residencial en los términos señalados en los artículos 90 a 92 del Plan General Municipal, salvo la vivienda de "programa mínimo excepcional".

II. Usos prohibidos.

No se admiten los usos no contemplados expresamente en el epígrafe anterior, esto es, los usos terciarios -salvo el comercial y las oficinas en la planta baja-, los equipamientos de carácter público o privado -salvo en la planta baja-, y los industriales.

III. Accesos privados

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública así como las condiciones de acceso a los garajes desde estas vías se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las viviendas desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios de utilización conjunta resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Dimensiones mínimas de parcela.

Las parcelas tendrán una fachada de longitud mínima de 15 m., y los nuevos linderos serán perpendiculares a las alineaciones exteriores.

VI. Retranqueo de la edificación respecto a viales y espacios libres públicos.

- a) En planta baja la edificación deberá guardar un retranqueo de cuatro metros (4,00 m) en el frente a la calle paralela a Aparisi Guijarro, con las características señaladas en el artículo 57.2 del Plan General Municipal salvo en lo que respecta a obligación de formular un Estudio de Detalle, que sólo será necesario cuando el solar sea objeto de una parcelación.
- b) En altura la edificación deberá implantarse sobre las alineaciones exteriores en una banda continua de una profundidad máxima de quince metros (15,00 m) y mínima de ocho metros (8,00 m).



VII. Retranqueo de la edificación respecto a los linderos con otras propiedades.

La edificación deberá adosarse a las colindantes de modo que se mantenga la banda continua de edificación.

VIII. Ocupación de parcela.

- a) En planta baja podrá ser total, salvo la banda de retranqueo de cuatro metros (4,00 m) de fondo, destinada a soportales, en la nueva calle paralela a Aparisi Guijarro.
- b) En las plantas superiores la ocupación no podrá exceder de la banda conformada por el fondo máximo de quince metros (15,00 m).
- c) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

IX. Altura máxima y mínima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B + 5); ni será inferior a tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2).
- b) Se permite la construcción de un (1) sótano.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela. Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".
La altura mínima será de tres metros (3,00 m) sobre dicha cota de referencia.
Dentro de ella no se admiten las entreplantas.



X. Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el efecto de continuidad en los soportales.

XI. Plazas de aparcamiento.

Habrá de preverse, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior del solar por vivienda y, en su caso, por cada 100 m² de superficie construida de uso comercial.

XII. Edificabilidad.

- a) El número máximo de viviendas permitido es de treinta y dos (32).
- b) La superficie máxima construida en planta baja viene definida por la del solar menos la banda de retranqueo destinada a soportales.
- c) La superficie máxima construida en las plantas superiores viene definida por la banda de quince metros (15,00 m) de fondo a partir de las alineaciones exteriores.

No obstante, podrán proyectarse, además, los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas solamente a las fachadas recayentes a las alineaciones exteriores con un vuelo máximo de un metro (1,00 m). Su longitud será libre.

- d) La superficie construida total es producto de la superficie máxima construida por planta por el número de éstas, cinco (5), de edificación de uso residencial, más la superficie construida de uso "terciario comercial" de la planta baja.

La superficie construida para garaje de vehículos de las viviendas de la manzana o para locales de instalaciones comunes en planta sótano no entran en el conjunto de las superficies construidas.

TITULO IV: NORMAS DE EDIFICACION DE LAS ZONAS EDIFICABLES PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES DE TITULARIDAD PUBLICA.

Artículo 17º. Normas particulares de la zona E de centros docentes.

Comprende las áreas destinadas al uso docente. La modificación tan profunda que están sufriendo las tasas de natalidad hacen muy difícil separar, según su caso, subzonas para la enseñanza preescolar y guardería, para la E.G.B. y para el B.U.P. Por ello se han, respetando siempre los módulos de superficie, agrupado las reservas de modo que se puedan, eventualmente, redistribuir los suelos ocupados por cada uno de estos usos. En total se han reservado 76.550 m².

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos

Sólo se admiten los usos docentes en centros oficiales de titularidad pública y para los ciclos de guardería y preescolar (notado con el subíndice p), E.G.B. (notado con el subíndice e) y B.U.P. (notado con el subíndice b).

No obstante, dada la presencia de un centro de bachillerato en funcionamiento, cabrá la utilización de la nueva reserva prevista para este uso para la construcción de un centro de Formación Profesional.

En cualquier caso cabrán sendas viviendas para uso del personal subalterno que cuide los edificios.

II. Usos prohibidos.

Los no mencionados en el epígrafe anterior.

III. Accesos y viario privados.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a los centros escolares desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial no se podrán utilizar revestimientos bituminosos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

Los contadores y otros elementos que no se sitúen en el interior de las edificaciones deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

La ordenación de los espacios no edificables resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

La edificación no podrá invadir la banda de diez metros (10,00 m) trazada a partir de las alineaciones exteriores de los viales públicos o de los linderos con espacios libres públicos.

VI. Separación entre edificaciones situadas en el mismo solar.

La distancia entre dos edificaciones dentro del mismo solar debe ser igual, al menos, a diez metros (10,00 m).

VII. Ocupación de parcela.

- a) Ninguna de las plantas tendrá una superficie construida, medida según lo indicado en el epígrafe siguiente, superior al treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela.
- b) Las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

VIII. Altura máxima de las construcciones.

- a) La altura máxima no deberá exceder de tres (3) plantas, es decir, baja y dos (B+2).
- b) Se permite la construcción de un (1) sótano.

- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diez metros (10,00 m) sobre el pavimento inferior de la planta baja.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas.
- b) Los cerramientos de parcela deberán estar conformados por materiales de calidad equivalente a los de las fachadas de las edificaciones. La altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m.

X. Plazas de aparcamiento.

La superficie destinada a aparcamientos y accesos a ellos no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del espacio libre de edificación en la parcela.

XI. Espacios libres de parcela.

El espacio libre de la edificación no destinado a pistas deportivas, a elementos de circulación peatonal o a aparcamientos deberá estar ajardinado.

XII. Edificabilidad.

La edificabilidad total no podrá exceder del producto de la superficie neta del solar por el coeficiente de edificabilidad de un metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de superficie ($1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

La superficie construida computable, a estos efectos, será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada nivel de la edificación con las siguientes deducciones:

- 1ª. Las superficies construidas de techo con altura libre inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- 2ª. Las superficies construidas en sótanos.
- 3ª. Las superficies construidas de techo en balcones y terrazas con fondo inferior a un metro (1,00 m). En su caso, si se sobrepasare este fondo, computará la superficie que le excediere.
- 4ª. Las superficies construidas de techo no cerradas en planta baja.

Artículo 18º. Normas particulares de la zona S, de equipamiento social, ubicada en la zona central del viario de conexión Pla - Juan XXIII.

La zona S corresponde a las áreas destinadas al equipamiento reservado para templos, centros sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos o club de ancianos. La ubicación en la parte central del viario de conexión Pla - Juan XXIII enfatiza el carácter de eje de la ordenación de esta vía.

Se distinguen dos tipos de uso, el primero S_a, con dos manzanas para los usos sanitarios, asistenciales, administrativos o culturales; el segundo S_s, con una sola manzana destinada a usos religiosos, recreativos o de club de ancianos.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

En las manzanas S_a se permiten los usos sanitarios, asistenciales, administrativos y culturales. La adscripción concreta de estos usos podrá efectuarse, bien cuando se levante un único edificio por manzana al desarrollar el correspondiente programa de necesidades de los edificios, bien cuando se pretenda proceder a la parcelación de manzana, mediante la formulación del oportuno Estudio de Detalle.

En la manzana S_s se permiten los usos religiosos, de club de ancianos y recreativos públicos. La adscripción concreta de estos usos se efectuará como en el supuesto del párrafo anterior.

II. Usos prohibidos.

Todos los usos no mencionados en el epígrafe anterior están prohibidos y, en especial, cualquier tipo de usos industriales, terciarios de "servicios de alojamiento temporal" y de "comercio" y residenciales.

III. Accesos y viarios públicos

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a todos los locales desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos,

Todas las edificaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches subterráneos quedan prohibidos.

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

La implantación de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos será libre en el supuesto de construirse un solo edificio por manzana, pudiendo alcanzar la alineación exterior.

En el supuesto de haberse formulado un Estudio de Detalle para posibilitar la parcelación, este documento definirá las alineaciones exteriores de las edificaciones.

VI. Ocupación de la parcela.

La ocupación de parcela podrá ser total.



VII Altura máxima de las construcciones.

- a) La altura máxima no podrá exceder de seis (6) plantas, es decir, baja y cinco (B+5).
- b) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de diecisiete metros y cincuenta centímetros (17,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela.

Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1,50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

En el supuesto de formularse un Estudio de Detalle éste podrá definir "una cota de referencia de la planta baja" igual para toda la manzana.

- e) La altura máxima de la planta baja será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

La altura mínima será de tres metros (3,00 m) sobre dicha cota de referencia.

Dentro de ella no se admiten las entreplantas.

VIII. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas. En especial deberá cuidarse el aspecto de conjunto cuando no se edifique simultáneamente cada manzana.

- b) En el caso de no edificarse la totalidad del suelo, deberá tratarse el espacio no construido en continuidad con el acerado de las vías públicas, sin que en este supuesto se admitan los cerramientos de parcela.

IX. Plazas de aparcamiento.

Habrà de preverse dentro de la parcela, al menos, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie construida.

X. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima viene definida, en cada manzana, por la aplicación del número de plantas a la superficie total edificable.

Además podrán proyectarse los "elementos salientes" indicados en el artículo 58 del Plan General Municipal de Ordenación con la regulación contenida en él mismo, salvo en lo que respecta a las "construcciones avanzadas" que quedan limitadas en cuanto a vuelos máximos a un metro (1,00 m), con longitud libre.

Artículo 19º. Normas particulares para la zona D, de equipamiento deportivo.

La zona D corresponde a las reservas para parque deportivo que la reglamentación urbanística exige y su ubicación busca complementar las reservas docentes con amplios parques deportivos. La suma de las tres reservas previstas es de 38.200 m².

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

Solamente se permiten los deportivos y, complementariamente, jardines y áreas de juego y recreo de niños.

II. Usos prohibidos.

Todos los no mencionados en el epígrafe anterior, en especial, los industriales, terciarios y residenciales.

III. Accesos y viarios interiores.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a las instalaciones propiamente deportivas deberán ser utilizables para los vehículos de minusválidos. En general el tratamiento, salvo

en los eventuales circuitos para recorridos en bicicleta, deberá cuidar la integración con la jardinería, ordenando todos los recorridos de modo paisajístico, con plantaciones de arbustos y árboles en los bordes de los caminos

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

Todas las edificaciones e instalaciones deberán entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

La ordenación de los espacios no edificados resolverá dentro de sus límites la evacuación de las aguas pluviales a la red de saneamiento.

V. Retranqueo de las edificaciones respecto a los viales y espacios libres públicos.

La edificación no podrá invadir la banda de diez metros (10,00 m) trazada a partir de las alineaciones exteriores de los viales públicos o de los linderos con espacios libres (V_j) públicos.

VI. Separación entre edificaciones situadas en la misma parcela.

La distancia entre las edificaciones dentro de la misma parcela deben ser igual, al menos, a diez metros (10,00 m).

VII. Ocupación de parcela.

Al menos deberá quedar libre de edificación el cuarenta por ciento (40%) de la superficie total, si bien dentro de esta superficie, diseñada como trama verde en la que se implanten las edificaciones e instalaciones de uso cabrán los recorridos ciclistas y de marcha a pie.

VIII. Altura máxima de las edificaciones e instalaciones.

- a) La altura máxima de las edificaciones e instalaciones no deberá exceder, en su punto extremo, de quince metros (15,00 m) medidos sobre el

pavimento inferior de la construcción, y si no lo hubiera, sobre la cota del terreno en contacto con la edificación o instalación.

b) Se permite un (1) sótano.

IX. Aspecto exterior de las edificaciones.

a) Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y construcciones vecinas.

b) En el supuesto de preverse cerramientos de parcela, éstos podrán ser de fábrica revestida y pintada, de fábrica de cara vista, de hormigón visto o, incluso, de traviesas de ferrocarril, hasta una altura máxima de un metro veinte centímetros (1,20 m).

X. Espacios libres de parcela.

Los espacios libres de parcela no destinados a circulación peatonal o de bicicletas deberán ajardinarse, utilizando elementos arbóreos de tronco alto, en una proporción elevada.

XI. Plazas de aparcamiento.

No se permite la utilización de esta zona para aparcamiento, salvo, en su caso, los destinados a bicicletas.

Artículo 20º. Normas particulares de la zona M, destinada a mercado.

Por imperativo de lo dispuesto en el Plan General Municipal de Ordenación se sitúa junto al núcleo urbano del Garbinet una reserva para mercado municipal.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I. Usos admitidos.

Se admiten los usos "terciarios comerciales" con la regulación establecida en el artículo 95 del Plan General Municipal.

II. Usos prohibidos.

Los no incluidos en el citado artículo 95 del Plan General Municipal.



III. Accesos y viario interiores.

Las normas concernientes a los viales de titularidad pública se contienen en el Título V de estas Ordenanzas.

Los accesos a todos los locales de venta desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos.

En el supuesto de no ocuparse totalmente la parcela el viario interior podrá tener el mismo tratamiento que el viario público.

IV. Acometida a las redes de servicios públicos.

El edificio deberá entroncar a las redes de servicios públicos mediante acometidas subterráneas. Como mínimo deberán preverse las acometidas a la red de agua potable, de saneamiento, de distribución de electricidad y telefónica.

Las líneas aéreas y los enganches aero-subterráneos quedan prohibidos.

V. Retranqueo de la edificación respecto a los viales y espacios libres públicos.

La edificación podrá alcanzar las alineaciones exteriores de la parcela en toda su longitud o moverse, libremente, dentro de la banda que definen.

VI. Ocupación de parcela.

La ocupación de parcela podrá ser total.

VII. Altura máxima de la edificación

- a) La altura máxima no podrá exceder de dos (2) plantas, es decir, baja y una (B+1).
- b) Se permite la construcción de dos (2) sótanos.
- c) La altura de la edificación no deberá exceder de ocho metros cincuenta centímetros (8,50 m) sobre la "cota de referencia de la planta baja".

- d) La "cota de referencia de la planta baja" se sitúa a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela.
 Si el desnivel de la rasante fuere superior a 1,50 m, la fachada se dividirá en tramos, en cada uno se aplicará la regla anterior.

VIII. Aspecto exterior de las edificaciones.

- a) La edificación deberá estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
- b) En el caso de no edificarse la totalidad del suelo, deberá tratarse el espacio no construido en continuidad con el acerado y viario público, sin que en este supuesto se admitan los cerramientos de parcela.

IX. Plazas de aparcamiento y acceso de mercancías.

- a) Habrá de preverse, al menos, tal como señala el artículo 95.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada veinticinco metros cuadrados (25,00 m²) de superficie de venta.
- b) Igualmente, en el interior del edificio o, si se ocultase a la vista del público, en el interior de la parcela, habrá de preverse una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio por cada 1.500 m² o fracción de superficie de venta.

X. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima viene definida por la aplicación del número de plantas a la superficie total de la parcela.

Artículo 21º. Normas particulares de la zona V, reservada para el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

La reserva de espacios libres, con 101.715 m² de superficie total, señalada en cumplimiento de los requisitos reglamentarios, corresponde a un conjunto de terrenos de uso público y multifuncional que articulan las restantes zonas desarrollables en el Plan Parcial.

Formalmente se distinguen, según sus dimensiones, por una parte, los jardines V_j , y por otra, las áreas de juego y recreo de niños, V_a . Dos de estas áreas, -cuya superficie no es precisa para alcanzar el estándar reglamentario (99.750 m^2)- admiten la compatibilidad con instalaciones de infraestructura del sector, y se grafían en el plano de zonificación como V_i .

Funcionalmente el sistema de espacios libres del Plan Parcial consta de otros elementos (acerado, parques deportivos y espacios libres privados) cuya regulación se contiene en el articulado de las correspondientes zonas.

Dentro de los elementos del sistema de espacios libres incluidos en la zona V se distinguen por sus características, dentro de la lógica superposición de funciones características de este uso, los siguientes elementos.

I. Elementos puntuales.

Corresponden a los elementos del sistema de espacios libres que se grafían en el "Plano de red viaria y sistema de espacios libres" con el subíndice (a), cuya función viene determinada por tratarse, bien de hitos visuales (rotonda central o rotonda de conexión Padre Esplá - Bulevar - Barrio Obrero), bien de espacios centrales de barrio ("squares").

La función predominante es la del disfrute pasivo, si bien con cierto componente cultural (especialmente en los hitos visuales, cuya centralidad exigirá, probablemente, una ornamentación escultórica).

En el proyecto de urbanización del polígono correspondiente habrán de preverse subzonas para el paseo y para el reposo, así como áreas ajardinadas no pisables. Salvo, en el caso de las rotondas cuyo tratamiento "monumental" puede exigir otro tipo de equipamiento arbolado y cerramiento, deberá reservarse una superficie no menor al 10% de la total para juegos de niños, una superficie no menor del 25% de la total para plantación de arbolado de tronco alto y cabrán cerramientos perimetrales ("squares").

La iluminación deberá diferenciar los diferentes ambientes.

II. Elementos de protección.

Corresponden a los elementos del sistema de espacios libres que se grafían en el "Plano de red viaria y sistema de espacios libres" con el subíndice (b), cuya función viene determinada por papel protector frente al impacto visual y de ruidos de la carretera nacional.

En el proyecto de urbanización del polígono correspondiente habrá de preverse las plantaciones de arbolado de tronco alto que satisfagan estos requerimientos, con una reserva de superficie para ello no menor al 50% de la total. La iluminación podrá limitarse a los elementos de ambiente compatibles con el alumbrado viario.

III. Elementos de apoyo a otros usos.

Corresponden a los elementos del sistema de espacios libres que se grafían en el "Plano de red viaria y sistema de espacios libres" con el subíndice (c), cuya función viene determinada por compatibilizar su carácter de espacio libre con el apoyo a otros usos previstos en el Plan Parcial, tales como el escolar, el deportivo, o los administrativos-sanitarios, por lo que la red de itinerarios peatonales deberá contemplar los accesos a estas zonas.

Su función es de recreo activo y, por ello, en el proyecto de urbanización del correspondiente polígono deberá reservarse al menos un 50% de la superficie total para áreas de juego (de niños, juegos de pelota, pistas de patines, etc.).

El arbolado podrá encuadrar la red de itinerarios (pavimentado) que organice las diversas áreas o formar barreras protectoras periféricas. La iluminación apoyará los diversos ambientes de modo que su uso llegue a las horas sin iluminación solar.

IV. Elementos de conexión.

Corresponden a los elementos del sistema de espacios libres que se grafían en el "Plano de red viaria y sistema de espacios libres" con el subíndice (d), cuya función viene determinada por compatibilizar su carácter

de espacio libre con el de asegurar, bien la accesibilidad a otros elementos del Plan Parcial (función en la que están apoyadas por las plantaciones en hilera de las aceras), bien la unión con otros barrios.

Su función es de recreo activo y deben representar un atractivo suficiente para inducir a los usuarios a recorrerlos. Por ello en los oportunos proyectos de urbanización deben preverse áreas de paseo, de marcha atlética, placetas, etc., sin olvidar áreas de juego de niños.

Al menos se deberá plantar un árbol de tronco alto por cada 100 m² de superficie.

El alumbrado subrayará los diversos ambientes y los itinerarios.

TITULO V: CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

Artículo 22º. Generalidades.

Las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas deberán ajustarse, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes, a lo dispuesto en el Capítulo 6º, "Condiciones específicas de urbanización para las áreas de nuevo desarrollo", del Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación y artículo 104, "Infraestructuras de Transporte" del mismo Plan.

Artículo 23º. Vías de circulación rodada, aparcamientos anejos y acerados.

Los viales previstos en el Plan Parcial, con las secciones que aparecen en el correspondiente plano deberán ejecutarse según los oportunos Proyectos de Urbanización.

El dimensionado del firme deberá cumplir los requisitos necesarios para que soporte, en las vías de 21,00 m, 30,00 m, bulevar del Pla y Gran Vía, un tráfico de categoría T2 y en el resto de las vías de categoría T3 (según la Orden Ministerial de 12 de marzo de 1.976, por la que se aprueba las instrucciones 6.1.IC 1.975 y 6.2.IC 1.975 de "Firmes Flexibles" y "Firmes Rígidos").

En las bandas de aparcamiento de las calles de 16,00 m. de anchura deberán señalarse los correspondientes a minusválidos (2%), -agrupados de tres en tres, de modo que la mayor anchura de estas plazas (3,30 m. respecto de la general, de 2,25 m.) se gane a la acera.

Como mínimo, cada 30,00 m., deberá preverse una plaza para contenedores de basura en las bandas de aparcamiento.

Las aceras, que, junto a sus restantes funciones, son elementos importantes del sistema de espacios libres, deberán tratarse en consonancia con ello, por lo que en todas ellas deberán proyectarse alcorques y plantarse los árboles correspondientes, con una separación máxima de 6,00 m. entre ellos. En las calles así señaladas en el plano de viario y sistema de espacios libres, el arbolado deberá ser de porte elevado; en las restantes podrán ser árboles de tipo ornamental.

Las vías peatonales deberán tener pavimentada un mínimo del 30% de su anchura, pudiendo, el resto ajardinarse, pero en este caso siempre dispondrán de bordillo separador entre ambas partes.

Los accesos a los aparcamientos particulares situados en el interior de las parcelas deberán estar separados un mínimo de siete metros (7,00 m) de las esquinas, aristas de chaflán y arranques de tramos curvos de fachada.

Artículo 24º. Saneamiento y abastecimiento de agua potable.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente al saneamiento y abastecimiento de agua serán las contenidas en el Pliego de Prescripciones de la empresa concesionaria "Aguas Municipalizadas, Empresa Mixta".

Artículo 25º. Suministro de energía eléctrica.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente al suministro de energía eléctrica deberán ajustarse a las Normas particulares de la compañía suministradora aprobadas por la correspondiente Dirección General de la Generalidad Valenciana. Subsidiariamente, serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red exterior", y NTE-IET, "Instalaciones de Electricidad. Centros de Transformación".

Artículo 26º. Alumbrado exterior.

Las condiciones técnicas de los proyectos de urbanización en lo referente a la red de alumbrado exterior se ajustarán a lo dispuesto en la Instrucción MI BT009 "Instalaciones de Alumbrado Público" y la Norma Tecnológica NTE-IEE, "Instalaciones de Electricidad. Alumbrado exterior".

Alicante, Abril de 2010