

1.3) NORMAS URBANISTICAS.

TITULO 1º - NORMAS GENERALES Y COMUNES.

CAPITULO 1º) GENERALIDADES.

Articulo 1.1 - Naturaleza y ambito territorial.

Las presentes normas tienen por objeto la reglamentación de los terrenos correspondientes al sector P-41, de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ordenación Urbana del termino municipal de Alcala de Henares, en cuanto al uso y condiciones de la edificación.

Las presentes normas se ajustan a las Normas Subsidiarias y Complementarias mencionadas, publicadas en el Boletín Oficial de fecha 6-VIII-84, y todas las obras de infraestructura y edificación, se ajustarán a las anteriores.

Conforme al Artículo 1.5 y 2.4.4, de las citadas Normas Subsidiarias, el sector P-41, está clasificado como suelo urbanizable, integrado por las áreas aptas para la urbanización, y por lo tanto, a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Conforme al Artículo 1.7.4 de las Normas Subsidiarias y Complementarias, el presente Plan Parcial, cumple la etapa a), de Planeamiento, para posteriormente poder acceder a las etapas posteriores de Reparcelación, Urbanización, Edificación, Ocupación y Usos de la edificación.

Articulo 1.2 - Regimen Subsidiario.

Para todo lo no especificado en las presentes normas, serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias del Termino Municipal de Alcala de Henares.

CAPITULO 2º) CONDICIONES DE ACTUACION URBANISTICA.

Articulo 2.1 - Deberes y cargas urbanisticas.

La Junta de Compensación deberá efectuar las cesiones obligatorias siguientes:

- 2.1.1 - Terrenos destinados a sistemas generales, concretado en la franja ocupada por la Autovia Madrid-Zaragoza, la franja de ampliación de la carretera de Camarma, la nueva vial de treinta metros de anchura, que discurre de Este a Oeste, donde se ubicará un paso elevado sobre la carretera de Camarma y la parcela destinada a subestación de H.E.
- 2.1.2 - Terrenos destinados a sistemas interiores concretados en los siguientes destinos:

- 2.1.2-1 - Sistema viario comprendido por calles, plazas y aparcamientos exteriores publicos señalizados.
- 2.1.2-2 - Sistemas de espacios libres de dominio publico (parques y - jardines publicos), situados en las zonas n^{os}. 1, 4, 15, 20, 21, 22 y 23.
- 2.1.2-3 - Centros docentes y culturales, ubicados en las zonas n^{os}. 5, 11, 17 y 25.
- 2.1.2-4 - Instalaciones deportivas publicas, ubicadas en la zona n^o 7.
- 2.1.2-5 - Dotaciones para otros servicios publicos necesarios, situados en las zonas n^{os}. 2, 3, 8 y 26.
- 2.1.3 - Igualmente deberán ceder el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector debidamente urbanizado.
- 2.1.4 - La Junta de Compensación debiera costear la urbanización, en lo relativo a los sistemas interiores del poligono, asi como a la conexión de las redes de servicios de alcantarillado, - agua, electricidad, gas y telefono, con las generales exterior_{es} al poligono.

Articulo 2.2 - Normas de Procedimiento - Licencias.

Las actuaciones urbanisticas que requieran de la formación y aprobación de Planes, Estudio de Detalles, ó Proyectos, ó de algun tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente previstas.

Cuando se trate de actos sujetos a previa licencia, esta solo se podrán llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia en las condiciones señaladas por la misma.

Las anteriores licencias, caducarán salvo prorroga a los seis meses de su concesión, a menos qu en dicho plazo, se haya - ejecutado como minimo una parte de obra que corresponda al - 15% de la misma, medido sobre el presupuesto aprobado.

CAPITULO 3^o) CONDICIONES COMUNES DEL SUELO.

Articulo 3.1 - División del Suelo.

A los efectos de establecer las condiciones especificas de - las actuaciones que se realicen en desarrollo de estas Normas se considerán los siguientes tipos de ambitos:

- 3.1-1 - Sector - Es el ambito que constituye una unidad geografica y urbanistica de planeamiento a nivel parcial, que en este caso ha quedado definido por los terrenos que abarcan el presente Plan Parcial.
- 3.1-2 - Poligono - Es cada una de las unidades convencionales en que está dividido el sector.
- 3.1-3 - Zona - Es la diferenciación que se hace en los terrenos para determinar la aplicación de ordenanzas diferentes en cuanto a aprovechamiento y volumen.
- 3.1-4 - Manzanas - Es la unidad convencional de superficie de terreno con perimetro cerrado, destinada a edificación y verde - privado, cualquiera que sea su uso. En su superficie se incluye la zona de urbanización exterior, hasta los ejes de las - viales que la colinden. Constituye un modulo unitario para - el desarrollo de los Estudios de Detalle, pudiendose abarcar la redacción de estos para varias manzanas conjuntamente.
- 3.1-5 - Parcela - Es cada una de las partes de la superficie de la - manzana, destinada a edificación, según la subdivisión propu - esta por el Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y - estudio de volúmenes de cada manzana.
- 3.1-6 - Solar - Es toda parcela apta para la edificación y urbaniza - da con las condiciones minimas establecidas en la Ley del - Suelo.

Articulo 3.2 - Usos del Suelo.

Se definen a continuación los usos globales admisibles en las presentes normas:

- 3.2-1 - Residencial, en el cual la vivienda es el uso caracteristico, acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbana - nistica.
- 3.2-2 - Mixto, caracterizado por la simultaneidad de actividad indus - trial no molesta ó terciaria y vivienda.
- 3.2-3 - Especial, en el que el uso caracteristico es el correspondien - te a instituciones, dotaciones, equipamientos y servicios ur - banos de abastecimiento, comunicación, etc.
- 3.2-4 - Libre, caracterizado por la escasez ó ausencia de edificacio - nes que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, viales, etc.

- 3.2-5 - Terciario, en el cual se sitúan los usos de comercio, oficinas, servicios de comunicaciones, garaje-aparcamiento, hotelero, espectáculos, reunión, recreo, sanitario y apartamentos.
- 3.2-6 - Comercial, es el que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa - venta ó permuta de mercancías.
- 3.2-7 - Garaje-aparcamiento, es el espacio destinado a estancia de - vehículos a motor.
- 3.2-8 - Industrial, es el que corresponde a establecimientos dedicados a operaciones para la obtención y transformación de materias primas, incluyéndose también los almacenes, admitiéndose la artesanía y pequeñas industrias y talleres no molestos - para las viviendas, de menos de 150 m². de superficie y 2 C.V. de potencia, situados en las plantas bajas de los edificios de viviendas.

Artículo 3.3 - Tipologías urbanas.

Son admisibles las siguientes tipologías urbanas:

- 3.3-1 - Manzana Cerrada - Es aquella en que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública ó perímetro de la manzana, y una alineación interior que define el patio de manzana.

Alineaciones exteriores - Las edificaciones se situarán en - proyección sobre las alineaciones exteriores a la vía pública y sobre las restantes alineaciones exteriores que definen el perímetro de la manzana.

Rasantes - Son las fijadas en la documentación gráfica de las vías públicas del presente Plan Parcial.

Profundidad de Edificación - La profundidad máxima de edificación será la definida en cada caso por las alineaciones exteriores e interiores (patio de manzana), con un máximo de treinta metros. Pueden admitir cuerpos de fábrica que sobrepasen dicha profundidad, hasta un máximo de setenta metros, hacia el interior de la manzana, siempre que cumplan con las condiciones de ocupación y dimensiones mínimas del patio de manzana.

Retranqueos - Las edificaciones deberán retranquearse en todas las plantas bajas, una distancia mínima de cinco metros en todas las alineaciones exteriores a las vías públicas, a los efectos de provocar soportales apoticados de uso y dominio público.

Forma y Dimensiones del patio de manzana - Este será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro mínimo de veinte metros. Será obligatorio su ajardinamiento en el 60% de su superficie. En estos patios no se admiten mas construcción que las subterráneas con destino a garaje aparcamiento.

Patios de parcela cerrada - El patio interior mínimo admisible de parcela, será aquel en el que pueda inscribirse un círculo de cuatro metros de diámetro.

Vivienda exterior - En aquella que disponga de dos habitaciones vivideras como mínimo, recayentes a la vía pública ó patio de manzana.

Aparcamientos - Será obligatorio resolver dentro de cada manzana, una plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m². de local comercial, oficina u otros usos compatibles.

Ocupación - La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%, incluyendo los soportales obligatorios a situar en las alineaciones exteriores a las vías públicas.

La ocupación máxima bajo rasante podrá ser del 100%, con uso de garaje-aparcamiento y sótanos conectados con plantas bajas de uso no residencial.

3.3-2 - Edificación abierta en bloques aislados o agrupados.

Es aquella ordenación volumétrica de manzanas compuestas por bloques de edificación separados entre si, por espacios libres.

Las alineaciones y rasantes, serán las que definan los Estudios de Detalle de cada manzana, no fijandose ningun tipo de retranqueo a viales y carreteras.

Separación de bloques - La distancia ó separación menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del mas alto, con un mínimo de cuatro metros.

Ocupación - La ocupación máxima de la manzana será del 50%.

Dimensiones de los bloques - La dimensión total de bloques no podrá sobrepasar los 120 mts. lineales, con un ancho máximo de 30 mts. No obstante podrán autorizarse disposiciones de bloques de diferentes dimensiones mediante un Estudio de Detalle.

Aparcamientos - Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m². construidos para cualquier uso.

Sotanos - Solo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, en un número máximo de tres, con destino exclusivo para garaje aparcamiento y servicios auxiliares de la finca.

CAPITULO 4º) NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD.

Artículo 4.1 - Normas técnicas de diseño y calidad de viviendas.

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios que las alberguen, deberán cumplir las condiciones de diseño exigidas de las viviendas de protección oficial y su calidad, tanto de viviendas, como de cualquier otro uso, estará de acuerdo con las buenas normas de la construcción.

Artículo 4.2 - Edificios y locales destinados a oficinas.

La altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,50 mts. pudiendo esta ser rebajada a 2,20 mts. en las comunicaciones interiores, pasillos, aseos y otras dependencias de servicios.

Los cuartos de aseo, estarán diferenciados en cuanto a sexos con anteaseos, estableciéndose un inodoro y un lavabo por cada diez empleados ó fracción.

Artículo 4.3 - Edificios y locales destinados a garaje-aparcamiento.

Altura - La altura libre mínima será de dos metros.

Acceso rodado - Estos serán independientes, con rampas rectas de 16% y curvas de 12% de pendiente máxima, con zaguán, de 3 mts. de longitud y 2% de pendiente máxima. El radio de curvatura de las rampas curvas será de 5 metros mínimo en su eje.

La anchura de rampas y accesos será de 3 mts. mínimo.

La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 mts. El número de coches, no podrá exceder del correspondiente a 20 mts. por plaza.

En cuanto al número de rampas, accesos peatonales, aseos, - construcción, ventilación, iluminación, instalación contra - incendios, extracción, etc. nos remitimos a la normativa general de las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.4 - Edificios y locales comerciales y otros.

Nos remitimos a lo establecido en la normativa correspondiente de las Normas Subsidiarias Artículo 5.9.4.

Artículo 4.5 - Construcciones permitidas por encima de la altura.

Conforme al Artículo 5.11 de las Normas Subsidiarias, podrán ser utilizados estos espacios para trasteros e instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, no contabilizándose a efectos de edificabilidad, estudiando la estética de cubiertas, en función de una buena armonía.

Artículo 4.6 - Sotanos y semisotanos.

Deberán tener ventilación suficiente, no permitiéndose el uso de viviendas. Su altura libre mínima será de 2 metros.

Artículo 4.7 - Entreplanta.

Prohibidas.

Artículo 4.8 - Aticos y plantas abuhardilladas.

Se admiten Aticos y plantas abuhardilladas, constituyendo una última planta de la edificación cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, bien con fachadas verticales, separadas del resto de los planos de la fachada del edificio, bien con fachadas, inclinadas con ó sin buhardillas.

Artículo 4.9 - Retranqueos y salientes con relación a línea de edificación.

Conforme al Artículo 5.15 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.10 - Vuelos sobre la línea de edificación.

No se consentirán vuelos sobre la línea de edificación a excepción de los aleros de la cubierta con un saliente máximo de 0,50 mts. conforme al Artículo 5.16 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.11 - Pasajes y soportales.

Conforme al Artículo 5.19 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 4.12 - Normas Generales Estática.

Se acepta en general la composición libre, siempre que se consiga una coherencia armónica en todo el conjunto, acorde con todo lo especificado en el Capítulo 5 de las Normas Subsidiarias vigentes.

TITULO 2º - NORMAS PARTICULARES.

Artículo 5 - Norma nº 1 - Urbana Colectiva.

5.1 - Generalidades.

Comprende la edificación residencial en manzana cerrada situada en las manzanas del Plan Parcial nºs. 6,9,10,12,13,14,18, 19 y 24.

5.2 - Ejecución de las obras de urbanización.

La urbanización se realizará por manzanas completas actuando por el sistema de compensación, construyendo a las expensas de los propietarios, la totalidad de las infraestructuras y equipamientos, conforme a la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y volúmenes.

5.3 - Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el presente Plan Parcial y en el Estudio de Detalle a redactar sobre cada manzana.

5.4 - Retranqueos.

El retranqueo a la línea oficial de las calles y de los restantes linderos, vendrá fijado por los Estudios de Detalles, debiendo retranquearse todas las plantas bajas recayentes a las viales, una distancia mínima fija de cinco metros, a los efectos de provocar soportales, debiendo las plantas superiores, situarse sobre las alineaciones oficiales.

5.5 - Parcela mínima.

La parcela mínima será la configurada por un solar de 20 mts. de fachada por 20 mts. de fondo.

5.6 - Edificabilidad.

Las edificabilidades máximas quedan fijadas gráficamente sobre cada manzana, en plano específico.

La altura máxima será de seis plantas, de las cuales, la planta baja se destinará a soportales, en la primera crujía a fachada, con un mínimo de cinco metros de ancho y el resto de esta planta se destinará a soportales privados y/o uso comercial, además de dar cabida a los Centros de Servicio necesarios.

Las cinco plantas siguientes tendran configuraci3n normal y cabra una ultima o septima que tendra en lo posible, soluci3n de atico 3 de planta abuhardillada de acuerdo con la Normativa que a continuaci3n se especifica.

La ocupaci3n maxima de las construcciones sobre rasante ser3 del 50%.

La ocupaci3n maxima bajo rasante ser3 del 100%, con uso de garaje aparcamiento, y sotanos conectados con plantas bajas de uso no residencial, en una ocupaci3n maxima que aquellas.

Los sotanos de uso garaje aparcamiento su n3mero maximo ser3 de dos.

5.7 - Altura de pisos.

Las alturas libres de suelo a cara interior de forjados de las plantas bajas (soportales y 3 comerciales) y pisos ser3n respectivamente como minimo y maximo de 3,50 y 4,50 mts. y 2,50 y 3,00 mts.

5.8 - Patios.

El patio interior minimo admisible, ser3 aquel en el que pueda inscribirse un circulo de cuatro metros de diametro.

5.9 - Vuelos sobre la linea de edificaci3n.

Se regir3n por lo establecido en el Articulo 4.9 de las presentes normas.

5.10 - Pasajes y soportales.

Conforme al Articulo 5.19 de las Normas Subsidiarias, con una altura libre minima de 3,50 mts.

5.11 - Usos permitidos.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorias, modalidades y situaciones que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de uso.

- 1 - Vivienda - categorias 2 y 3.
- 2 - Comercial - categorias 1,2,3 y 4, situaci3n 1 en planta baja, primera y primer sotano de edificios de viviendas.
- 3 - Oficinas - categorias 1,2 y 3, situaci3n 1 y 2.
- 4 - Garaje - Aparcamiento - categorias 2,3 y 4, situaci3n 2,4 y 5, con un minimo de un vehiculo por cada vivienda y un vehiculo por cada 100 m2. de los restantes usos.

- 5 - Industria - categoria 1, situación 1.
 - 6 - Hotelero - categorias 1 y 2 en situación 1; categorias 3 y 4 en situación 2.
 - 7 - Espectaculos - categorias 1 y 2, situación 1.
 - 8 - Reunión y Recreo - categorias 1 y 2, modalidad 1, situación 1, y categoria 4 con modalidad 1 y situación 4.
 - 9 - Religioso - categoria 1 y 4 en situación 1.
 - 10 - Cultural - categoria 1 y situación 1.
 - 11 - Deportivo - categoria 1 y situación 1.
 - 12 - Sanitario - categorias 1 y 2 y situación 1; categorias 3,4 y 5 en situación 2 y 3.
- b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior parrafo a).

5.12 - Condiciones Esteticas.

Se acepta en general la composición libre, remitiendonos al Artículo 4.11 de las presentes normas.

5.13 - Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se regirán por lo establecido en el Artículo 4.5 de las presentes normas.

5.14 - Número maximo de viviendas.

El número maximo de viviendas, viene fijado graficamente sobre cada manzana en plano especifico.

5.15.- Aticos y Plantas abuhardilladas.

Conforme al Artículo 4.8), se admite la construcción de una planta de atico ó una planta abuhardillada, sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) Para planta de atico, el plano de la fachada exterior se situará respecto al plano general del edificio a una distancia igual ó superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados desde el borde del forjado de la ultima planta y el correspondiente a la altura minima de pisos con distancia minima de 2,50 mts.
- b) Para plantas abuhardilladas, se admite la solución de buhardillas para resolver la iluminación y ventilación de la ultima planta pudiendo aprovechar el volumen interno a la configuración de planos inclinados antes descritos como coronación general de la edificación.

Artículo 6 - Norma nº 2 - Terciario.

6.1 - Generalidades.

Comprende la edificación terciaria, abierta en bloques aislados ó agrupados, en las plantas superiores a la baja.

Situado en la manzana del Plan Parcial nº 16.

6.2 - Ejecución de las obra de urbanización.

La urbanización se realizará en la manzana completa, actuando por sistema de compensación, construyendose la totalidad de las infraestructuras y equipamientos, conforme a la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y volúmenes.

6.3 - Alineaciones y rasantes.

Son las definidas por el presente Plan Parcial y el Estudio de Detalle a redactar sobre la manzana.

6.4 - Retranqueos.

Podrán retranquearse las edificaciones de las alineaciones - de viales y otros linderos, lo que indique el Estudio de Detalle anteriormente mencionado. El retranqueo de las edificaciones a la Autovia, será conforme con la Ley de Carreteras vigente.

6.5 - Separación de bloques.

Se regirán por lo establecido en el Artículo 3.3.2 de las presentes normas.

6.6 - Parcela mínima.

No se define.

6.7 - Edificabilidad.

La edificabilidad sobre la manzana será de 1,50 m²/m². para el uso terciario, sobre rasante, equivalente a 60.575 m².

La altura máxima será de ocho plantas y la mínima de una planta.

La ocupación máxima sobre rasante será del 50%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, con uso de - garaje aparcamiento, en tres plantas máximo.

6.8 - Altura de pisos.

La altura libre de suelo a cara inferior de forjado de las plantas bajas y pisos, serán respectivamente como mínimo y máximo de 3,50 y 5,00 mts. y de 2,50 y 3,50 mts.

6.9 - Patios.

Prohibidos.

6.10 - Vuelos sobre la línea de edificación.

Prohibidos.

6.11 - Pasajes y soportales.

Conforme al Artículo 5.19 de las Normas Subsidiarias, con una altura mínima de 3,50 mts.

6.12 - Usos permitidos.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de uso.

1 - Vivienda - categoría 3.

2 - Comercial - categorías 1,2,3,4 y 5, situaciones 2 y 3, en plantas baja, primera y primer sotano de edificios exclusivos y de otros usos.

3 - Oficina - categorías 1,2,3 y 4, situación 2,3 y 4.

4 - Garajes - Aparcamiento - categorías 2,3 y 4, situación 2,3 y 4, con un mínimo de una planta por cada 100 m². y ó una plaza por cada tres habitaciones de hotel en plantas sotano y superficie. Se admiten estancias de lavado, engrase y servicios del automóvil, en las categorías 2, 3 y 4.

5 - Industria - categoría 1 en situación 1.

6 - Hotelero - categorías 1,2,3 y 4 en situación 2.

7 - Espectáculos - categorías 1,2,3 y 4 en situación 2 y 3.

8 - Reunión y Recreo - categorías 1,2,3 y 4, modalidad 1 y 2, situación 2,3 y 4.

9 - Religioso - categorías 1 y 4, en situación 2 y 3.

10 - Cultural - categoría 3 en situación 2 y 3.

11 - Deportivo - categoria 1 en situación 2 y 3.

12 - Sanitario - categorias 1,2,3,4 y 5 en situación 2 y 3.

13 - Otros servicios publicos - categorias 1 y 3 en situacion 2,3 y 4.

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior parrafo a).

6.13 - Condiciones Esteticas.

Se acepta en general la composición libre, conforme al Artículo 4.11 de las presentes normas.

6.14 - Construcciones permitidas por encima de la altura.

Solamente se permiten las construcciones destinadas a instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, estudiándose la estetica de la cubierta, en función de una buena armonia.

Artículo 7 - Norma nº 3 - Verde Publico.

7.1 - Generalidades.

Comprende los espacios libres destinados a la creación de parques públicos y jardines, dedicados al recreo y esparcimiento situados en las manzanas del Plan Parcial nº 1,4,15,20,21,22, y 23.

7.2 - Alineaciones.

Son las definidas en la documentación grafica del presente - Plan Parcial.

7.3 - Edificabilidad.

La edificabilidad maxima permitida será de 0,02 m²/m². quedando estas fijadas graficamente sobre cada manzana en plano especifico.

7.4 - Usos permitidos.

Parques y jardines dedicados a recreo y esparcimiento, pantallas vegetales de separación entre zonas de distintos usos, sendas y viales.

Se permiten construcciones de uso cultural y recreativo, Kioscos de bebidas y servicios publicos, con autorización del Ayuntamiento, en su categoria 4ª, situación 4ª.

Para su diseño e implantación de espacios arboreos, se seguirá el espíritu castellano de los parques de la Ciudad de Alcalá de Henares.

Artículo nº 8 - Norma nº 4 - Escolar.

8.1 - Generalidades.

Comprende la edificación escolar, abierta ó en manzana cerrada, situadas en las manzanas del Plan Parcial nºs.5,11,17 y 25.

8.2 - Alineaciones.

Son las definidas en la documentación grafica del presente - Plan Parcial.

8.3 - Edificabilidad y usos permitidos.

Se relaciona a continuación por manzanas, la edificabilidad en cada una, con su uso especifico permitido.

Manzanas-Superficies-S.Construida- Plantas- Ocupación- Uso

5	10.173	4.069	IV	50%	E.G.B.
11	11.224	4.490	IV	50%	B.U.P.
17	6.088	2.435	IV	50%	Frees.
25	17.093	6.837	IV	50%	E.G.B.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situación que se definen en las NN.SS. - vigentes, con las siguientes condiciones de uso.

1 - Garaje - Aparcamiento - categorías 1 y 2, situación 3 y 5, con un mínimo de una plaza por cada 100 m².

2 - Hotelero - categoría 1 en situación 2.

3 - Espectáculos - categoría 1 en situación 2.

4 - Religioso - categoría 1 en situación 2.

5 - Cultural - categorías 1,2 y 3 en situación 3.

6 - Deportivo - categorías 1 y 2 en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).

8.4 - Condiciones Estéticas.

Se acepta en general la composición libre.

Artículo nº 9 - Norma nº 5 - Equipamiento Social y Comercial.

9.1 - Generalidades.

Comprende la edificación destinada a equipamientos sociales, abierta ó en manzana cerrada, situadas sobre las manzanas del Plan Parcial nºs. 2,3,8 y 26.

9.2 - Alineaciones.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente - Plan Parcial.

9.3 - Edificabilidad y usos permitidos.

Se relaciona a continuación por manzanas la edificabilidad - de cada una, distinguiendo las dotaciones comercial y social entre ellas.

Manzana	Superficie	Superficie Construida	Dotación Comercial	Dotación Social	Plantas	Ocupación
2	5.114	4.262		4.262	IV	50%
3	7.747	6.456	6.456		IV	50%
8	12.138	10.115	4.544	5.571	IV	50%
26	8.001	6.667		6.667	IV	50%
TOTALES	33.000	32.352	11.000	16.500		

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de usos.

- 1 - Vivienda - categoría 1.
- 2 - Comercial - categorías 1,2,3,4 y 5, situaciones 2 y 3.
- 3 - Oficinas - categorías 1 y 2, situaciones 1,3 y 4.
- 4 - Garaje - Aparcamiento - categorías 1,2 y 3 en situaciones 1,3,4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².
- 5 - Hotelero - categorías 1,2,3 y 4 en situación 2.
- 6 - Espectáculos - categoría 1, en situaciones 2 y 3.
- 7 - Reunión y Recreo - categorías 1,2 y 4 en situaciones 2,3 y 4.
- 8 - Religioso - categorías 1,2,3 y 4, en situaciones 2 y 3.
- 9 - Cultural - categorías 1,2 y 3 en situaciones 2 y 3.
- 10 - Sanitario - categorías 1,2,3,4 y 5 en situaciones 2 y 3.
- 11 - Otros servicios públicos - categorías 1,2 y 3 en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).

9.4 - Alturas máximas y alturas de pisos.

No se especifican.

9.5 - Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 50%, con uso exclusivo de garaje aparcamiento, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m². de edificación, pudiendo resolverse estos en su superficie.

9.6 - Condiciones Estéticas.

Se acepta en general la composición libre.

Artículo nº 10 - Norma nº 6 - Deportivo.

10.1 - Generalidades.

Comprende las edificaciones destinadas a equipamientos deportivos, situadas sobre la manzana del Plan Parcial nº 7.

10.2 - Alineaciones.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente - Plan Parcial.

10.3 - Edificabilidad y usos.

Superficie de la manzana 26.432 m².

Edificabilidad equivalente a 3.502 m². construidos.

Usos - Deportivos.

Altura máxima 6,00 mts.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situación que se definen en las NN.SS. - vigentes, con las siguientes condiciones de usos.

1 - Garaje - Aparcamiento - categorías 1 y 2 en situación 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².

2 - Deportivo - categorías 1,2,3 y 4, en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no específicos en el anterior párrafo a).

10.4 - Condiciones Estéticas.

Se acepta en general la composición libre.

Artículo nº 11 - Norma nº 7 - Equipamiento publico y Centros
de Servicio.

11.1 - Generalidades.

Comprende las edificaciones destinadas a equipamientos publico y Centros de Servicio, situadas en manzana de uso especifico (la nº 27), en manzanas de uso publico y en manzanas de uso privado.

11.2 - Naturaleza de dominio.

Variable en las tres situaciones, con dominio completo en la manzana 27, o el resultante de negociación con los promotores de origen privado ó publico, que determinará la propiedad del Centro, dentro del resto de edificación de cada manzana.

11.3 - Alineaciones.

Definidas suficientemente para la manzana 27, serán para el resto las mismas que la edificación principal de cada manzana situandose en planta baja en las de uso residencial y bajo rasante en las de uso publico.

11.4 - Condiciones Esteticas.

Se aceptan las mismas condiciones en composición libre que la edificación principal, no diferenciandose de la misma más que en la señalización adecuada.

11.5.- Condiciones de uso.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situación que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de usos.

1 - Oficinas - categoría 1 y situación 3 y 4.

2 - Garaje - Aparcamiento - categorías 1 y 2 y situación 5, con un minimo de un vehiculo por cada 100 m2.

3 - Industria - categorías 3 y 5 en situación 2,3 y 4.

4 - Otros servicios publicos - categoría 1,2 y 3 en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior parrafo a).