

TÍTULO 2 ORDENANZAS PARTICULARES

2.1. ORDENANZA RESIDENCIAL 1 (R-1)

Art. 2.1.1. Definición y ámbito de aplicación

Se corresponde con áreas o zonas grafadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial con las siglas R-1. En los planos las ordenanzas están entre paréntesis.

-Condiciones tipológicas. Parámetros reguladores de la edificación.

Art. 2.1.2. Tipo de ordenación

Será el de edificación según alineación a vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas con patio de manzana como unidades fundamentales para el desarrollo de la edificación.

Art. 2.1.3. Alturas de la edificación

La altura máxima de las edificaciones se establece en PB+3.

El número de plantas definido no incluye la planta bajo cubierta, que podrá realizarse en los términos señalados en las normas generales de edificación del Plan General de Ordenación Urbana y, en particular, en su artículo 149, debiendo computarse en este caso la edificabilidad que se materialice, así como el número de viviendas que se realicen con carácter independiente.

Los espacios libres de manzana o parcela podrán ser edificables sobre rasante en Planta baja. Las alturas de las diferentes plantas son las indicadas en las normas generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana u, en particular, en su artículo 144.

Art. 2.1.4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones a vial de la edificación se definen en el correspondiente plano de ordenación del presente Plan Parcial. Es obligatoria la materialización de las alineaciones previstas para las zonas afectadas por esta ordenanza, a salvo los retranqueos o entrantes autorizables según las normas generales de edificación del Plan General para este tipo de edificación y, en particular, en su artículo 185.

Las rasantes básicas de la red viaria prevista se definen en los planos correspondientes del presente Plan Parcial, mediante perfiles y altimetrías, pudiendo el Proyecto de Urbanización introducir los reajustes que resulten necesarios.

Art. 2.1.5. Fondos edificables. Áreas de movimiento.

El fondo edificable resultará del traslado equidistante hacia el interior de la manzana una distancia igual a 12m. permitiendo ser superada esta medida por los cuerpos salientes de fachada.

En el plano de ordenación correspondiente se grafían los fondos edificables y líneas que, junto con las alineaciones del vial, definen el área de movimiento de la edificación. Estos fondos tienen el carácter de profundidad máxima o sólido capaz. Pudiendo la edificación no llegar a alcanzar el total.

La totalidad o parte del subsuelo del patio de manzana podrá destinarse a sótano-aparcamiento de la edificación y otros servicios generales.

Art. 2.1.6. Cuerpos salientes de fachada

Se admiten cuerpos salientes volados, cerrados y abiertos, en todos los paramentos exteriores de la edificación, con las condiciones establecidas en el artículo 1.3.5 de las Ordenanzas Generales y con las limitaciones que para este tipo de edificación establece el artículo 186 del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 2.1.7. Retranqueos de la edificación respecto de la alineación a vial.

Se adaptarán a lo descrito en los artículos 155 y 185 del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 2.1.8. Patios de manzana

Las condiciones de estos patios serán las descritas en los artículos 156, 176 y 189 del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 2.1.9. Edificación en planta baja.

Las plantas bajas serán edificables para ubicación de portales, cajas de escalera y otros elementos comunes de la edificación, y también con destino a los usos compatibles que se regulan, todo ello dentro de las intensidades de edificación que se asignan a éstos.

Puede destinarse a residencial preferentemente para la reserva de viviendas de minuválidos, en ningún caso con acceso directo desde el exterior, sino que la entrada será a través de elementos comunes del edificio.

Art. 2.1.10. Otros parámetros.

En lo no recogido explícitamente en las presentes ordenanzas, serán de aplicación, con carácter subsidiario y complementario, las condiciones reguladas en las normas del Plan General de Ordenación Urbana que se correspondan, específicamente las de los Capítulos V y VI del Título I ("Normas generales de la edificación" y "Ordenación de la edificación") respectivamente.

Art. 2.1.11. Viviendas de protección pública

Las viviendas a materializar en esta zona de ordenanza que estén sometidas a alguno de los regímenes de protección pública existentes, se deberán adecuar a las normas sectoriales que sobre la materia sean de aplicación en cada caso, con independencia de las condiciones de ordenación señaladas en las presentes ordenanzas.

Será en proyecto de Reparcelación el que asigne dentro en todo caso de cada parcela las edificabilidades que correspondan a vivienda de protección pública, libres y los usos compatibles.

-Condiciones de uso

Art. 2.1.12. Uso pormenorizado principal

Vivienda en régimen plurifamiliar

Art. 2.1.13. Nº máximo de viviendas

Se asignarán para cada zona por el Propio Proyecto de Actuación.

A efectos del cálculo de densidades máxima y mínima de población, podrán computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como "vivienda joven" por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, no pudiendo superar el número de estas últimas el límite del 40% del total de viviendas resultantes del sector, en los

ANEXO A3

términos señalados en el artículo 86.4 del RUCyL y en el Decreto 99/2005 de Vivienda Joven en Castilla y León.

Art. 2.1.14. Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan (incluidos en las tablas del artículo 68 de las Normas del Plan General y conforme a las definiciones que de los mismos realizan los artículos 71 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana, siempre dentro de la intensidad máxima que para ellos se fija en la presente ordenanza y en los cuadros generales del Plan Parcial.

USOS COMPATIBLES
Sanitario-Asistencial
Socio-cultural y Educativo
Deportivo
Religioso
Telecomunicaciones
Comercial
Espectáculos y Actividades Recreativas
Hostelero y Residencial Colectivo
Oficinas
Artesanía y pequeños talleres
Aparcamiento-garaje

Art. 2.1.15. Intensidad de uso pormenorizado principal y compatibles.

El cuadro general del presenta Plan parcial establece intensidades de uso para cada una de las manzanas o zonas definidas en la ordenación.

Parámetros para las zonas R-1

ÁREA	INTENSIDAD RESIDENCIAL	INTENSIDAD COMPATIBLES	INTENSIDAD TOTAL
A6	6.667,96 m ²	2.200,00 m ²	8.867,96 m ²
A7	8.832,87 m ²	3.900,00 m ²	12.732,87 m ²

Art.2.1.16. Parámetros reguladores del uso

Los que sean de aplicación en cada caso, de conformidad con las disposiciones contenidas en la Sección 1ª, Capítulo IV, Título I del Plan General de Ordenación Urbana (artículos 56 a 133), con independencia de la normativa sectorial correspondiente.