

anchura variable en todo el borde Oeste, de contacto con el Suelo no Urbanizable.

En el interior de las manzanas de uso residencial colectivo se configuran grandes espacios libres, utilizables para aparcamientos, usos deportivos, áreas de descanso, etc., de carácter privado.

Las escasas áreas de dotaciones complementarias, resultantes de la aplicación del R.P. citado, se agrupan en una sola parcela al Sur-Este del Sector, frente a la que se plantea una plazoleta de acceso.

En el plano nº 6 "Zonificación" se reflejan gráficamente las distintas zonas comentadas.

6.2. Alineaciones y volúmenes

Las alineaciones quedan reflejadas en el plano nº 7, en el que se señalan asimismo los retranqueos obligatorios, profundidades de los bloques, secciones totales de los viales, etc.

Podrá observarse que la profundidad adoptada para los bloques es de 10 m., en todos los casos, lo que permite una fácil distribución de las viviendas en dos crujías, aun contando con los vuelos permitidos.

Por lo que respecta a las calles, la dimensión adoptada oscila entre los 9 m. (cuando la calle discurre entre parcelas de baja densidad o junto a espacios libres) y 12 m. (cuando la calle está flanqueada por bloques o bloque y baja densidad).

Se señalan igualmente en el plano citado, el número de plantas, que para los bloques es de B + 3, con una altura de cornisa igual o inferior a 13 m. y para las zonas de baja densidad B + 1, con una altura de cornisa igual o inferior a 7 m.

Para cada parcela o manzana se refleja también la superficie edificable en m²t (sumadas todas las plantas sobre rasante), así como el número máximo de viviendas, siendo su suma:

—Viviendas en bloque:	102
—Viviendas unifamiliares:	47
—Total viviendas:	149
—Edificación residencial:	21.154 m ² t
—Edificación espacios privados:	500 m ² t
—Edificación dotaciones:	694 m ² t
—Total edificación:	22.348 m ² t

Con lo que se cumple estrictamente el programa de las Normas Subsidiarias, tal y como se expresa a continuación:

—Superficie Sector:	37.246,4 m ²
	149 viv x 10.000 m ²
—Densidad:	$\frac{149 \text{ viv} \times 10.000 \text{ m}^2}{37.246,4 \text{ m}^2 \times \text{Ha}} = 40 \text{ m}^2/\text{Ha}$

	22.348 m ²
—Edificabilidad:	$\frac{22.348 \text{ m}^2}{37.246,4 \text{ m}^2} = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ha de señalarse que, en cuanto a la definición precisa de las alineaciones y para el replanteo, el plano que refleja el estado de dimensiones exacto es el nº 14 (Replanteo y definición), en combinación con la Relación de Coordenadas de los puntos en él reflejados y que se añaden al final de este Tomo.

6.3.— Parcelación

En el plano nº 8 "Parcelación" se ha reflejado la parcelación inicial de las manzanas de uso residencial de baja densidad y la ubicación, también inicial, de las construcciones.

Es precisa una justificación del por qué de la inclusión de un plano sobre Parcelación en el Plan Parcial.

En efecto, desde un punto de vista teórico, el momento procedimental no es el más oportuno, pues la Parcelación puede, y debe ser objeto del Proyecto de Compensación o Reparación de cada Polígono.

Esto no plantearía mayores problemas a los bloques, por cuanto en ellos está perfectamente definida su ubicación y alineaciones, siendo la parcelación una mera operación de división sin otras consecuencias en la estructura urbana.

Sin embargo, en las manzanas de baja densidad, la ubicación de las construcciones no está prefijada en el plano de Alineaciones y Volúmenes. Caso de que hubiese quedado sin regular, la parcelación caprichosa podría originar un grave problema de desfiguración.

Se ha preferido señalar, para estas manzanas una parcelación y ubicación de las construcciones con carácter de propuesta inicial. Inicial porque puede modificarse mediante Estudio de Detalle, que comprende una manzana completa y ajustándose a las normas que, al respecto se contienen en las Ordenanzas.

Finalmente, se señala en el mismo plano la edificación existente a tolerar, con carácter opcional; la decisión sobre dicha opción deberá adoptarse en la Delimitación de los polígonos de Actuación, a fin de poder justificar el cumplimiento del equilibrio de beneficios y cargas de la urbanización prescrito en el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6.4.—Ejemplo de volúmenes.

Con las alineaciones y volúmenes establecidos en el plano número 7 y la parcelación inicial expresada en el plano número 8 se ha confeccionado un plano de ejemplo de volúmenes, en el que también se recoge una ordenación indicativa de los espacios libres tanto públicos como privados.

6.5.— Vialidad, aparcamientos

En el plano nº 10 se señala las propuestas del Plan Parcial respecto de la vialidad y aparcamiento.

Se establecen hasta cuatro secciones tipo distintas para las calles:

—Sección 1-1': Con calzada de 6,50 m. apta para dos direcciones y aceras de 1,50 m. en un corto tramo de la calle D.

—Sección 2-2': Con calzada de 5,00 m., solo apta para una dirección, aparcamiento de 2,50 m. y acera de 1,50 m., sección asimétrica aplicable a los tramos de las calles C y D. lindantes con la Zona verde.

—Sección 3-3': Es la sección más generalizada, asimétrica con una calzada de 6,50 m., acera de 1,50 m. a un lado, y aparcamiento de 2,50 m. y de acera de 1,50 m. al otro lado.

—Sección 4-4': Sección simétrica, con calzada de 6 m. y aceras de 1,50 m., que corresponde al tramo de la calle B que discurre entre unifamiliares (por tanto, sin aparcamiento).

Además de estas cuatro secciones de calles, se ha realizado una quinta relativa al camino-carretera de Conexión con el camino situado al Sur del Sector, con una calzada de 5 m. y, solo en un tramo, acera de 2 m. Esta misma sección se aplica a un tramo de la calle B comprendido entre unifamiliares y Zona verde.

Como podrá observarse se trata de unas secciones ajustadas a las necesidades de sus márgenes, que pretenden compatibilizar un buen servicio de las parcelas con una economía de la urbanización.

En cuanto a la descripción y justificación del trazado en planta de los viales cabe señalar lo siguiente:

—La calle B bordea por su lado inferior la terraza alta, desde la calle D hasta enlazar con la C/. Cubillo.

—La calle C y la calle D delimitan las semi-manzanas que completan las existentes en Suelo Urbano, buscando rápidamente su conexión con la carretera de Entrena.

—La calle E es una transversal que conecta la zona baja de las calles A y de San Francisco con la alta de la calle B.

—La C/ San Francisco es prolongación de la existente con dicha denominación.

—La calle A forma el límite con el Suelo Urbano, en las traseras de las casas que recaen sobre la C/ Prudencio Muñoz.

—Estas tres últimas calles junto con la B y la C/ Cubillo configuran una estructura sesiblemente en cuadrícula.

En cuanto a los aparcamientos se han dibujado los previstos, en paralelo, sobre la vía pública, con un total de 74 plazas.

El resto de los aparcamientos exigibles en el interior de las parcelas también se indican, con un total de 149 (uno por vivienda).

Se cumple así estrictamente la reserva de una plaza por cada 100 m² de edificación, pues serán exigibles:

$$\text{N}^\circ \text{ de Plazas} = \frac{22.348 \text{ m}^2\text{t}}{100} = 223 \text{ plazas}$$

Siendo el número de plazas aneja a la red viaria inferior al 50%.

6.6.— Rasantes

En los planos 11.1 y 11.2 de perfiles longitudinales se reflejan las rasantes de las distintas calles.

Cabe comentar al respecto que, frente al perfil relativamente suave y de pendiente constante de las calles con predominancia longitudinal (mejor adaptadas a las curvas de nivel), como es el caso de la calle A, calle B, Calle D y calle San Francisco, el correspondiente a las calles con fuerte sentido transversal, es bastante brusco, con pendientes que rondan el 5% en la C y el 7,5% en la E. Incluso en la C/ Cubillo (existentes) hay un tramo con un 10,8% de pendiente, si bien hay que señalar que ya se trata de un tramo de camino y no propiamente de calle.

Algo parecido ocurre con la F, que tiene una fuerte pendiente, de 7,7%, pero se trata de un camino-carretera con antes se ha comentado.

A destacar también el perfil cóncavo de la calle E.

En general los desmontes y terraplenes que se producen no son excesivos, a excepción del terraplén necesario para salvar el desnivel hoy existente, en la prolongación de la C/ San Francisco, entre el terreno y la C/ Cubillo, y los desmontes a practicar en la zona Sur del Sector, calles B, D, y F. Estos desmontes no son preocupantes cara a las parcelas, por cuanto las de la parte superior de la calle son unifamiliares.

6.7.— Esquemas de servicios

En el plano nº 12 se reflejan los esquemas de servicios, que comprenden las redes básicas consideradas, sin perjuicio de su concreción detallada en el Proyecto de Urbanización.

La red de Saneamiento es consecuencia directa de la altimetría del Sector, pudiéndose destacar lo siguiente:

—La recogida de la zona Norte se produce con un esquema en "tenedor" a través del alcantarillado de la C/ San Francisco.

—La zona Sur tiene su salida a través de la nueva calle de Conexión con la carretera de Entrena.

—Se disponen registros en cada quiebro de la alineación y, como máximo, cada 40 m.

La red de distribución de agua potable adopta un esquema fuertemente mallado, con tubería a ambos lados de la calle, excepto en un tramo de la C/ San Francisco y en las perimetrales de la zona verde, en que no se considera necesario por no tener servicio en las dos márgenes.

En cuanto al alumbrado, se han señalado los circuitos precisos con indicación de la situación aconsejable de las luminarias y de los centros de mando.

6.8.— Cuadro de características

Se expresan a continuación las principales características del Plan Parcial.