

Artº 3.4.6. Ordenanza Especial Las Gaunas

En los bloques con fachada a la Avda. de Club Deportivo y su prolongación con soportales, los accesos a sótanos de aparcamiento se resolverán de la siguiente forma:

- a) En los solares de esquina, por la calle lateral (obligatoriamente)
- b) En los solares que solo recaigan a la citada calle los accesos se realizarán en el lindero común a dos de ellos; en un frente mínimo de 8 m. y máximo de 16 m. el edificio se retranqueará de la alineación, manteniendo su volumen y ocupando para ello parte del espacio en planta baja situado detrás. El soportal interrumpido se resolverá en porche, que puede ser cruzado por los accesos a sótano; la rampa no podrá comenzar hasta 5 m. después de franqueado el paso de peatones.

Los soportales deberán adoptar un tratamiento similar al del Plan Chile, manzana C.

Artº 3.4.7. Ordenanza Especial Plaza de Toros

La calificación asignada a la Plaza de Toros y dependencias se justifica actualmente por el estado físico del edificio, que según estudio realizado al efecto, permite su uso como coso taurino durante bastantes años, el mantenimiento, a niveles satisfactorios, de la afición taurina y la situación relativa de las instalaciones respecto de la ciudad.

Deberán analizarse los usos del suelo (construido y libre), la posibilidad de un aparcamiento subterráneo con zona estancial en superficie, la supresión o mantenimiento de la circulación rodada en la calle Villegas y otros aspectos relacionados con la urbanización del área, resolviéndolos mediante la figura de planeamiento adecuada, incluso P.E.R.I., si así lo requiere.

Artº 3.4.8. Ordenanza Especial La Portalada

— En cuanto a retranqueos, se considerarán las excepciones a la norma general indicadas en la documentación gráfica, correspondientes a la manzana situada entre la N-232 y el ferrocarril y a las parcelas colindantes con calle peatonal, camino agrícola o zona verde en el límite del polígono.

Artº 3.4.9. Ordenanza Especial Zona Universitaria

En la zona Universitaria el Plan General señala para cada manzana un índice de intensidad neta de edificación.

Manteniendo la edificabilidad global del ámbito, puede variarse mediante licencia de parcelación simple, el índice parcial de una o varias manzanas, efectuando las compensaciones oportunas.

Artº 3.4.10. Ordenanza Especial San Adrian

1. Aparcamientos

Se exceptúa de la obligación de prever plazas de aparcamiento a las parcelas aisladas comerciales de menos de 900 m2. de superficie y a las residenciales que tengan la totalidad de su frente de fachada a calle afectada por el soportal de la prolongación de la avenida del Club Deportivo.

2. Tratamiento de terrazas en primera planta

— El borde exterior deberá resolverse con peto o barandilla de una altura máxima de 1,00 m.

— Las separaciones que se establezcan entre terrazas se podrán realizar con una altura máxima de 1,80 m. Su encuentro con el peto o barandilla se resolverá de la forma indicada en el esquema adjunto (fig. 1).

Las terrazas no podrán ser ocupadas por ninguna construcción o elemento fijo, ni ser objeto de cerramiento alguno.

Sin embargo, podrán complementarse por razones de seguridad tanto las separaciones entre terrazas como los petos o barandillas con cerrajería, siempre que sea transparente, prohibiéndose sin embargo mamparas (aun siendo transparentes) o celosías que impidan el paso de la vista. En cualquier caso, la altura total máxima de estos elementos medida desde el pavimento será de 1,80 m.

3. Acceso rodado

Se prohíben los vados para vehículos a través de soportales o pasajes comerciales; en el supuesto de agrupación de las parcelas 32, 33 y 34, se admitiría un sólo acceso a garaje.

El acceso rodado de los edificios con fachada al parque, se limita a las situaciones de emergencia (bomberos, etc.), debiéndose por lo tanto prever en el interior de las parcelas correspondientes los accesos a dichos edificios para carga y descarga.

4. Fachadas

Dada la configuración en manzanas semiabiertas que posee el Plan, deben tratarse con calidad de fachada la totalidad de los paramentos, salvo los medianeros, aunque no recaigan directamente a espacio público alguno. Con el mismo criterio se actuará en la aplicación del artículo 2.2.9 de estas Normas, considerándose como visibles desde la calle la totalidad de las fachadas de los edificios, aunque no lindan directamente con viales o plazas.

Las construcciones de una sola planta que aparecen como prolongación de las plantas bajas deben recibir asimismo en sus paramentos exteriores el tratamiento de obra acabada propio de las fachadas.

5. Tratamiento para la zona norte del ferrocarril

Afecta a los edificios que recaigan sobre espacios libres públicos y cuya alineación en planta baja no coincida con la del resto del edificio, en la zona situada al Norte.

Se prestará en el tratamiento de las plantas bajas especial atención a su integración en el espacio urbano que delimitan, para lo cual, además de su consideración como fachada a vía pública, se cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) La altura de la construcción vendrá definida como prolongación del forjado de planta primera del edificio del que forma parte, debiéndose aterrizar su cubierta, que será transitable. No se admitirán las excepciones contenidas en el artículo 3.3.7 punto primero de estas Normas, salvo en el

caso de las claraboyas.

b) Como elemento unificador se deberá solucionar el remate de terraza con un peto liso horizontal cuya altura se definirá por el Servicio de Urbanismo en la concesión de la licencia y en función de la de los colindantes.

c) Se prohíben usos de dicho espacio aterrizado que desmerezcan de su ubicación lindante a un espacio libre público, como el tendido de ropa, etc.

7. Tratamiento especial prolongación Avenida Club Deportivo

En los bloques con fachada a dicha calle con soportales, éstos deberán adoptar un tratamiento similar al especificado en el artículo 3.4.4 para la manzana "C" del Plan Chile.

8. Tratamiento especial parque

Afecta a los edificios que por dar fachada al parque se incluyen en la delimitación señalada gráficamente en el plano "Ordenanzas y Gestión".

Para garantizar el aspecto unitario de las fachadas al parque, se impone a los edificios señalados en la documentación gráfica como afectados por esta Ordenanza, las siguientes condiciones:

— Tanto el forjado de planta baja como la cornisa de la fachada al parque serán planos horizontales y continuos para cada uno de los dos conjuntos de edificios sujetos a la Ordenanza. El nivel del forjado de planta baja se definirá en cada caso por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, de tal forma que se obtenga una altura media del soportal de 4 m. aproximadamente. La distancia entre la cara inferior de dicho forjado y la de la cornisa será de 17,28 m. y la de puntos homólogos de los forjados intermedios consecutivos (fig. 1) 2,88 m.

— La rasante del soportal será la misma que la que se defina en el Proyecto de Urbanización del parque para obtener así espacios, aunque el soportal tendrá una pendiente hacia el exterior del 1%.

— El tratamiento del soportal será el previsto para el Plan Chile en la manzana A (artículo 3.4.4), con las siguientes salvedades:

- a) La anchura del soportal será de cinco metros.
- b) La piedra a utilizar será la arenisca Bateig, en placas de 2 cm. de espesor y con el despiece indicado en la figura 3.

En la fachada a parque no se admiten patios abiertos, siendo su alineación vinculante. La profundidad edificable tiene sin embargo el carácter de máxima, pudiendo por lo tanto variarse la alineación trasera.

Los edificios de los extremos de cada uno de los dos conjuntos afectados por la Ordenanza resolverán su cubierta a tres aguas, prohibiéndose las hasterales.

Los vuelos máximos en todas las fachadas serán de 1,20 metros.

El alero a fachada principal tendrá un vuelo de 1,35 m. respecto a la alineación y será continuo, sin admitirse variaciones por los posibles cuerpos volados en plantas inferiores. No se admiten soluciones diferentes a la sección transversal de la figura 2, que pudieran romper el efecto de continuidad pretendido.

La línea de cumbrera se fija a 6 m. desde la alineación de fachada al parque, y la pendiente en dicha vertiente será del 60%, sin interrupciones, quiebros ni resaltos. Sobre ella sólo se permiten chimeneas y tubos de ventilación. El resto de elementos citados como permitidos en el artículo 2.3.2 podrán ubicarse en el faldón contrario. Se atenderá especialmente a la continuidad entre parcelas contiguas, de tal forma que no se produzcan resaltos en el faldón a parque.

El material de acabado de la fachada al parque será la piedra arenisca Bateig, en placas de 2 cm. de espesor como mínimo y convenientemente ancladas. Las juntas se resolverán de forma similar a las especificadas para los soportales en la figura 3, aunque se permiten variaciones en el despiece. No se impone un tipo de carpintería concreto, aunque se procurará en los proyectos individuales la integración en el conjunto.

Las cubiertas se acabarán en teja prefabricada de cemento de color rojizo a determinar en el primer proyecto que se construya.

9. Zonas verdes libres de uso y dominio público

Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.3.17, aunque al englobar las reservas deportivas del Plan, se tendrán en cuenta las siguientes variaciones.

Las zonas reservadas para la actividad deportiva podrán ser valladas si su uso lo requiere. Dicho vallado se realizará con malla sobre zócalo de 50 cm. como máximo, o con setos vivos.

Las zonas deportivas podrán ser objeto de explotación en régimen de concesión.

