

3. Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de licencia. También se exceptúa cuando se trate de un solo propietario y quede plenamente garantizada la solución unitaria de la fachada. Las terrazas quedarán separadas 0,60 mts. de las medianerías.

4. Cuando dentro de un mismo edificio existan balcones o terrazas corridas que comuniquen dos o más viviendas, se separarán los tramos correspondientes a cada vivienda mediante obra de fábrica o mampara que por sus dimensiones y características impida el paso y las vistas entre tramos distintos.

5. Las tribunas cerradas, balcones y voladizos no podrán ocupar la totalidad del frente de fachada, pudiendo materializarse únicamente en una longitud igual o menor a los 2/3 de la de dicho frente. El vuelo máximo será el 5% de la anchura de la calle, espacio abierto o plaza con un máximo de 1,20 m.

Artículo 2.4.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LA EDIFICACION Y LAS INSTALACIONES

Con respecto a Normas Constructivas, Comunicaciones Verticales, Portales y Accesos a Garajes, Pasos de Vehículos, Superficies de Iluminación y Ventilación, Chimeneas, Retretes y Aseos, Instalaciones mínimas y Cerramientos de Parcelas se estará a lo que se determina en los artículos 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3., 2.4.4., 2.4.5., 2.4.6., 2.4.7., 2.4.8., y 2.4.10. del Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En este sentido y en lo referente a lo determinado sobre las Fosas Sépticas (Art. 2.4.9.) no será de aplicación ya que se prohíbe su instalación en el ámbito del presente Plan Parcial.

CAPITULO V. CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 2.5.2. CONDICIONES ESTETICAS y DE COMPOSICION

En lo referente a la composición arquitectónica de la nueva edificación o en las reformas, en la modificación de las condiciones existentes, la consideración y el tratamiento de las medianerías, el cerramiento de lonjas y la construcción por encima de la altura, la conservación y el ornato público y los rótulos se estará a lo determinado en los artículos 2.5.2., 2.5.3., 2.5.4., 2.5.5., 2.5.6. y 2.5.7. del Capítulo V del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio de las condiciones particulares que se dictan en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 2.6.1. CONDICIONES DE SEGURIDAD

En todo lo referente a la seguridad en las construcciones, obras e instalaciones se estará a lo que se determina en los arts. 2.6.1., 2.6.2., 2.6.3., 2.6.4., 2.6.5., 2.6.6., 2.6.7., 2.6.8., 2.6.9., 2.6.10. y 2.6.11., del Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General.

TITULO III. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO

CAPITULO I. AMBITO Y ZONIFICACION

Artículo 3.1.1. AMBITO

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del SECTOR de Suelo Urbanizable Programado del Plan General, denominado SIETE INFANTES DE LARA.

Artículo 3.1.2. ZONIFICACION

El territorio comprendido entre los límites que definen el Sector Siete Infantes de Lara se ha calificado en diversas zonas de uso característico y aprovechamiento diferente los cuales señalamos a continuación y para las que se determinan así mismo unas condiciones de Volumen, Uso y Estéticas diferentes.

ZONA A. RESIDENCIAL. RMC: RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (Residencial, Complementario de viviendas y Libre Privado)

RPR: RESIDENCIAL PLANEAMIENTO REMITIDO

ZONA B. EQUIPAMIENTO PRIVADO

ZONA C. EQUIPAMIENTO PUBLICO

ZONA D. ACERAS Y RED VIARIA PEATONAL

ZONA E. PROTECCION DE VIARIO

ZONA F. RED VIARIA RODADA Y APARCAMIENTO

ZONA G. SISTEMA DE ESPACIOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO

ZONA H. PARQUE URBANO (SISTEMA GENERAL)

CAPITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES

SECCION PRIMERA: ZONA A. RESIDENCIAL.

Artículo 3.2.1. AMBITO

La presente Ordenanza será de aplicación a las parcelas con tal calificación y reseñadas en los Planos de Ordenación y en el Cuadro de Características del Plan Parcial del Sector Siete Infantes de Lara con los números: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12.

Artículo 3.2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Tipo de Edificación

Será el que se señala en los correspondientes Planes de Ordenación y en concreto los siguientes:

— Manzana Cerrada R.M.C.: Parcelas números. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 10.

— Planeamiento Remitido R.P.R.: Parcelas números. 11 y 12.

En las parcelas en las que su ordenación se realizará mediante Planeamiento Remitido (Estudio de Detalle), será éste el que determinará en cada caso el tipo de Edificación ya sea Manzana Cerrada o Edificación Abierta prohibiéndose todas las demás.

2. Alineaciones y Rasantes

Serán las que se determinan en la correspondiente documentación gráfica (Plano O.I.).

Con respecto a las Alineaciones se contemplan dos situaciones:

— Alineación de Edificación. En las que se señala tanto la Alineación Exterior como la Interior, determinando de esta forma el fondo edificable en altura y que será de

Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo en la determinada Alineación de Edificación en plantas por encima de la baja así como patios abiertos a fachada excepto en el caso en que se proyectan soportales.

— Alineación de Parcela: Determina únicamente límite de parcela pudiendo en las que son edificables situar las construcciones libremente dentro de la misma ya sea en manzana cerrada o en Edificación Abierta.

Las rasantes serán las que se indican en la correspondiente documentación gráfica (Plano O.I.) pudiendo no obstante ajustarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. Parcela Edificable

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones de parcela Mínima que a continuación se determina. En consecuencia será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que serán inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.

La Parcela Mínima se fija en 360 m² con un frente así mismo mínimo de 14 m.

En todo caso las parcelaciones que puedan realizarse en el ámbito del Sector darán como resultado unas parcelas con acceso directo desde la red viaria rodada.

4. Altura de la Edificación

La altura máxima autorizada de la edificación será de 5 PLANTAS (Baja + Cuatro) y 16,00 m. en las Parcelas números. 6, 7, 8, 9, 10 y 12 y de 6 PLANTAS (Baja + Cinco) y 19,00 m. en las Parcelas números. 1, 2, 3, 4, 5 y 11 según se indica en el correspondiente Plan de Ordenación (Plano O.I.).

Además y en todo caso se estará a lo que se determina en el Art. 3.2.2. del Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

5. Aprovechamiento

El Aprovechamiento máximo de cada una de las Parcelas de Uso Característico Residencial será el que se determina en el Cuadro de Características que se adjunta a ésta documentación y que forma parte de los planos 0.1. y 0.6. (Alineaciones y Rasantes y Zonificación).

Se prohíbe la construcción de áticos y la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable, pudiendo localizarse en ésta únicamente trasteros y cuartos de maquinaria de ascensor o instalaciones del edificio.

6. Voladizos

Se estará a lo que se determina en el Art. 2.3.5. de estas Ordenanzas.

Artículo 3.2.3. CONDICIONES DE USO

Para las parcelas con Tipo de Edificación R.M.C. (Residencial Manzana Cerrada) los usos característicos serán: Residencial, Complementario de Viviendas y Libre Privado).

En aquellos con Tipo de Edificación R.P.R. (Residencial Planeamiento Remitido) los usos característicos serán: Residencial, Residencial Abierto, Complementario de Vivienda, Dotacional Privado o Libre Privado y Libre Público.

Las condiciones de afinidad o compatibilidad e incompatibilidad las que se dictan en los Arts. 1.2.10; 2.2.2; y 2.2.3; de estas Ordenanzas. Artículo 3.2.4.

Artículo 3.2.4. CONDICIONES ESTETICAS

Se estará a lo que se determina en el Art. 2.5.1. del Capítulo V del Título II de las presentes Ordenanzas.

Artículo 3.2.5. CONDICIONES ESPECIALES

1. Aparcamientos. Se estará a lo que se determina en el artículo 3.3.5. del Capítulo III del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En todo caso el acceso al aparcamiento y las labores de carga y descarga deberá realizarse directamente desde una vía de tráfico rodado a través de la acera sin invadir en ningún caso las zonas calificadas como Jardines o juego de niños.

Únicamente a través de estas zonas podría permitirse el tráfico en situaciones de emergencia (bomberos, etc.).

2. Fachadas. Dada la configuración en manzanas semiabiertas que se propone para algunas parcelas, 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