



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL N° 06/2008,

DEFINICION DE COTA DE REFERENCIA EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE
EJECUCION DENOMINADA “PAI LUXEMBURGO”

La presente modificación trata sobre la concreción en la definición de la altura reguladora máxima en la construcción de edificios para en el ámbito exclusivo de la unidad de ejecución denominada “PAI LUXEMBURGO”.

para ello se modifica el art. 4,19.c de las normas urbanísticas del Plan general añadiendo un nuevo párrafo que concretiza mejor la definición de lo que se considera altura reguladora.

Definición actual:

Art. 4.19.- Ordenanza de la Zona de Ensanche U.3: Edificación Abierta.

.....

C) Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

1. La altura máxima permitida será de trece metros (13,00 mts) con un máximo de cuatro alturas. La altura de cornisa de la edificación que se corresponde con cada número de plantas se regula de acuerdo a lo establecido en el punto 1 del Artículo 4.16.

En las manzanas señaladas con un asterisco (*) y aquellas que sean objeto de proyecto específico la altura máxima permitida será de siete metros (7 mts.) con un máximo de dos plantas.

2. Las construcciones permitidas por encima de las alturas se ajustarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente de las Normas Generales con la limitación de que los trasteros queden retirados un mínimo de tres metros de cualquiera de las fachadas del edificio y compuestos arquitectónicamente con el diseño de la cubierta.

3. La altura de pisos se establece en dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.) libres en todas las plantas.

4. En cuanto a alineaciones y rasantes se establecen las siguientes determinaciones:

- Las oficiales se rigen por los Planos de Ordenación series C y D a escala 1 : 1.000 y las que resulten de las figuras de desarrollo de este Plan General. Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el cerramiento obligatorio del solar mediante una valla.
- Las alineaciones de fachada del edificio quedan establecidas de la siguiente manera:
- La alineación de fachada estará separada como mínimo seis (6,00 mts.) de la alineación oficial de la calle.

Toda la zona comprendida entre la alineación de fachada y la alineación oficial de la calle se tratará como zona verde de propiedad y conservación particular, permitiéndose pasos de vehículos al interior del solar.

La distancia del edificio a cualquiera de los restantes lindes del solar será por lo menos de tres metros y medio (3,50 m.). Estos espacios podrán ser utilizados como pasos, aparcamiento o jardín de propiedad y conservación particulares.

- En las manzanas señaladas con un asterisco (*) y aquellas que sean objeto de un proyecto específico la separación a fachada y a lindes es de cinco metros (5,00 mts.) y del resto de lindes tres metros (3,00 mts.). Si la opción del proyecto es de viviendas unifamiliares en hilera, se anula la separación entre las viviendas objeto del proyecto, pero se mantienen las separaciones a la calle y respecto a terceros.

5. Si en una manzana se construyen dos o más bloques la separación entre ellos o la dimensión de los espacios libres comprendidos entre ellos, dependerá de la disposición que se adopte para la ordenación de volúmenes en el solar. Como norma general, la separación entre dos bloques no será inferior a seis metros. Por otra parte, la luz recta de los huecos de las habitaciones vivideras deberá ser, como mínimo, igual a los dos tercios de la altura del bloque que la tenga mayor.

6. No se permiten medianeras a la vista. Las parcelas de distintos propietarios se delimitarán mediante una cerca de obra fija de ochenta centímetros (0,80 m.) de altura como máximo, más otro metro de celosía, seto verde o solución análoga, no permitiéndose que se adose a ella ningún tipo de construcción, excepto las cubiertas simples para aparcamientos.

7. Se permiten los sótanos y semisótanos siempre que cumplan las condiciones establecidas en los Artículos 2.43 y 2.44 de las Normas Generales.

8. En cuanto a los ascensores, se estará a lo dispuesto en el Artículo 2.73 de las Normas Generales.

9. En cuanto a los entrantes, salientes y vuelos se establece:

- Las fachadas interiores pueden componerse con los entrantes y salientes que se juzgen convenientes por el proyectista con las siguientes condiciones:

a) Los entrantes se sujetan a las mismas condiciones que las que figuran para los patios abiertos a fachada en las Normas Generales.

b) Sobre la alineación exterior solo se autorizan los siguientes cuerpos salientes:

b1) En calles y espacios públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con un vuelo máximo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recrecidos, etc. de vuelo máximo 15 cm.

b2) En calles y espacios públicos entre 6 a menos de 9 metros:

- Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Terrazas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, recrecidos, etc. con un vuelo máximo de 15 cm.

b3) En calles y espacios públicos de ancho superior a 9 metros:

- Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Terrazas con un vuelo máximo de 100 m.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 m.
- Impostas, molduras, recrecidos, etc. con un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque a un bloque completo, se permitirán además cuerpos volados cerrados como se definen en las Normas Generales, con una longitud de vuelo no superior a 1 metro, con las condiciones siguientes:

- La suma de las anchuras de todos los cuerpos volados que se situen en cada fachada de una

misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada media de esa planta.

- Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos, en el mismo plano de fachada se situen únicamente balconadas.

Definición MODIFICADA:

Art. 4.19.- Ordenanza de la Zona de Ensanche U.3: Edificación Abierta.

.....
C) Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

1. La altura máxima permitida será de trece metros (13,00 mts) con un máximo de cuatro alturas. La altura de cornisa de la edificación que se corresponde con cada número de plantas se regula de acuerdo a lo establecido en el punto 1 del Artículo 4.16.

EXCLUSIVAMENTE EN EL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION DENOMINADA “PAI LUXEMBURGO, LA ALTURA DE CORNISA MAXIMA, REFERIDA COMO COTA DE REFERENCIA , SE TOMARÁ PARA LAS PARCELAS RECAYENTES A DOS O MÁS CALLES CON DISTINTO NIVEL, SOBRE LA COTA DE LA ACERA DE LA CALLE MAS ALTA

En las manzanas señaladas con un asterisco (*) y aquellas que sean objeto de proyecto específico la altura máxima permitida será de siete metros (7 mts.) con un máximo de dos plantas.

2. Las construcciones permitidas por encima de las alturas se ajustarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente de las Normas Generales con la limitación de que los trasteros queden retirados un mínimo de tres metros de cualquiera de las fachadas del edificio y compuestos arquitectónicamente con el diseño de la cubierta.

3. La altura de pisos se establece en dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.) libres en todas las plantas.

4. En cuanto a alineaciones y rasantes se establecen las siguientes determinaciones:

- Las oficiales se rigen por los Planos de Ordenación series C y D a escala 1 : 1.000 y las que resulten de las figuras de desarrollo de este Plan General. Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el cerramiento obligatorio del solar mediante una valla.
- Las alineaciones de fachada del edificio quedan establecidas de la siguiente manera:
- La alineación de fachada estará separada como mínimo seis (6,00 mts.) de la alineación oficial de la calle.

Toda la zona comprendida entre la alineación de fachada y la alineación oficial de la calle se tratará como zona verde de propiedad y conservación particular, permitiéndose pasos de vehículos al interior del solar.

La distancia del edificio a cualquiera de los restantes lindes del solar será por lo menos de tres metros y medio (3,50 m.). Estos espacios podrán ser utilizados como pasos, aparcamiento o jardín de propiedad y conservación particulares.

- En las manzanas señaladas con un asterisco (*) y aquellas que sean objeto de un proyecto específico la separación a fachada y a lindes es de cinco metros (5,00 mts.) y del resto de lindes tres metros (3,00 mts.). Si la opción del proyecto es de viviendas unifamiliares en hilera, se anula la separación entre las viviendas objeto del proyecto, pero se mantienen las separaciones a la calle y respecto a terceros.

5. Si en una manzana se construyen dos o mas bloques la separación entre ellos o la dimensión de los espacios libres comprendidos entre ellos, dependerá de la disposición que se adopte para la ordenación de volúmenes en el solar. Como norma general, la separación entre dos bloques no será inferior a seis metros. Por otra parte, la luz recta de los huecos de las habitaciones vivideras deberá ser, como mínimo, igual a los dos tercios de la altura del bloque que la tenga mayor.

6. No se permiten medianeras a la vista. Las parcelas de distintos propietarios se delimitaran mediante una cerca de obra fija de ochenta centímetros (0,80 m.) de altura como máximo, más otro metro de celosía, seto verde o solución análoga, no permitiéndose que se adose a ella ningún tipo de construcción, excepto las cubiertas simples para aparcamientos.

7. Se permiten los sótanos y semisótanos siempre que cumplan las condiciones establecidas en los Artículos 2.43 y 2.44 de las Normas Generales.

8. En cuanto a los ascensores, se estará a lo dispuesto en el Artículo 2.73 de las Normas Generales.

9. En cuanto a los entrantes, salientes y vuelos se establece:

- Las fachadas interiores pueden componerse con los entrantes y salientes que se juzgen convenientes por el proyectista con las siguientes condiciones:

a) Los entrantes se sujetan a las mismas condiciones que las que figuran para los patios abiertos a fachada en las Normas Generales.

b) Sobre la alineación exterior solo se autorizan los siguientes cuerpos salientes:

b1) En calles y espacios públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con un vuelo máximo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recrecidos, etc. de vuelo máximo 15 cm.

b2) En calles y espacios públicos entre 6 a menos de 9 metros:

- Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Terrazas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, recrecidos, etc. con un vuelo máximo de 15 cm.

b3) En calles y espacios públicos de ancho superior a 9 metros:

- Balcones y balconadas con un vuelo máximo de 60 cm.
- Terrazas con un vuelo máximo de 100 m.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 m.
- Impostas, molduras, recrecidos, etc. con un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque a un bloque completo, se permitirán además cuerpos volados cerrados como se definen en las Normas Generales, con una longitud de vuelo no superior a 1 metro, con las condiciones siguientes:

- La suma de las anchuras de todos los cuerpos volados que se situen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 % de la longitud de la fachada media de esa planta.

- Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos, en el mismo plano de fachada se situen únicamente balconadas.