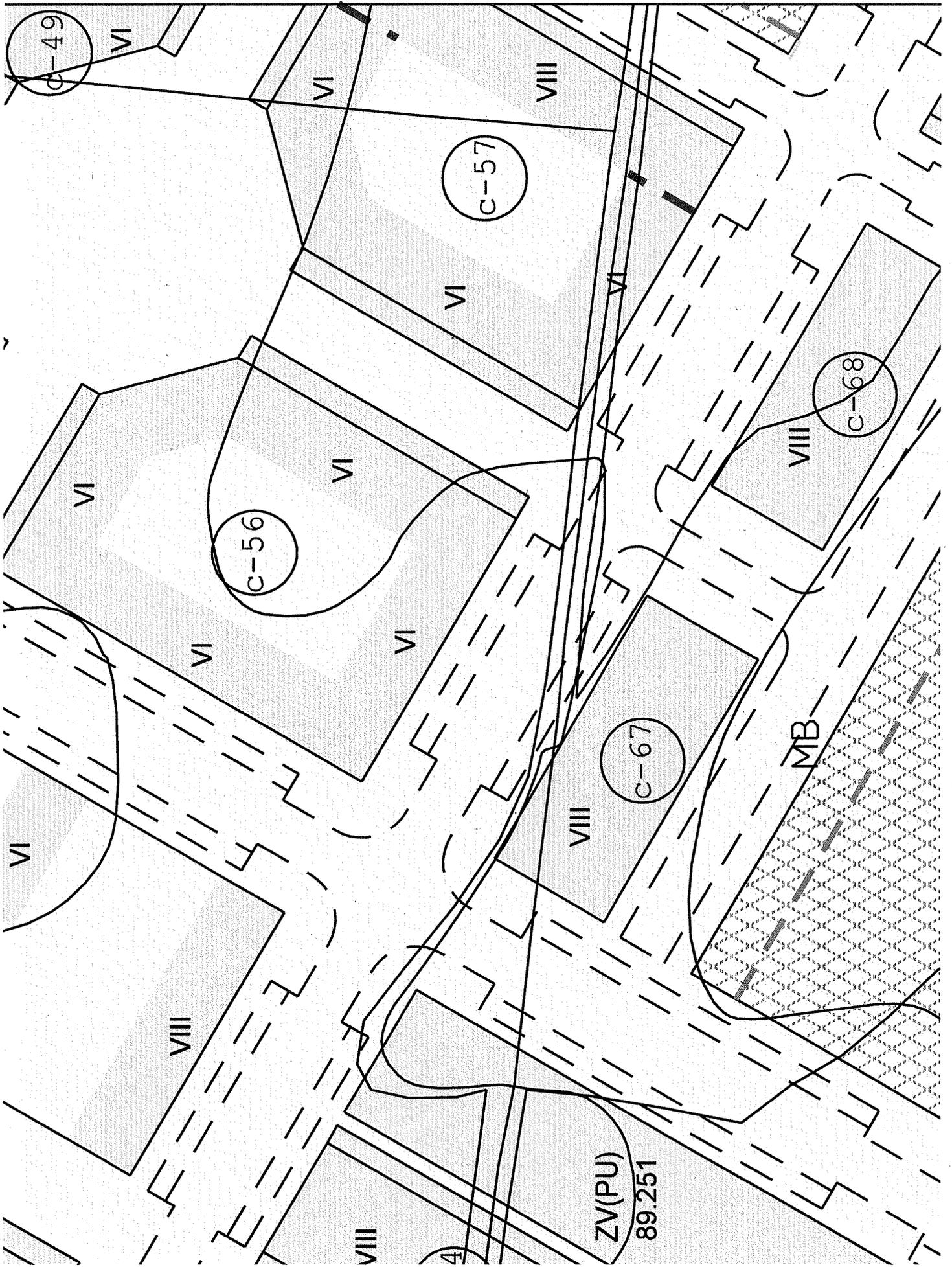
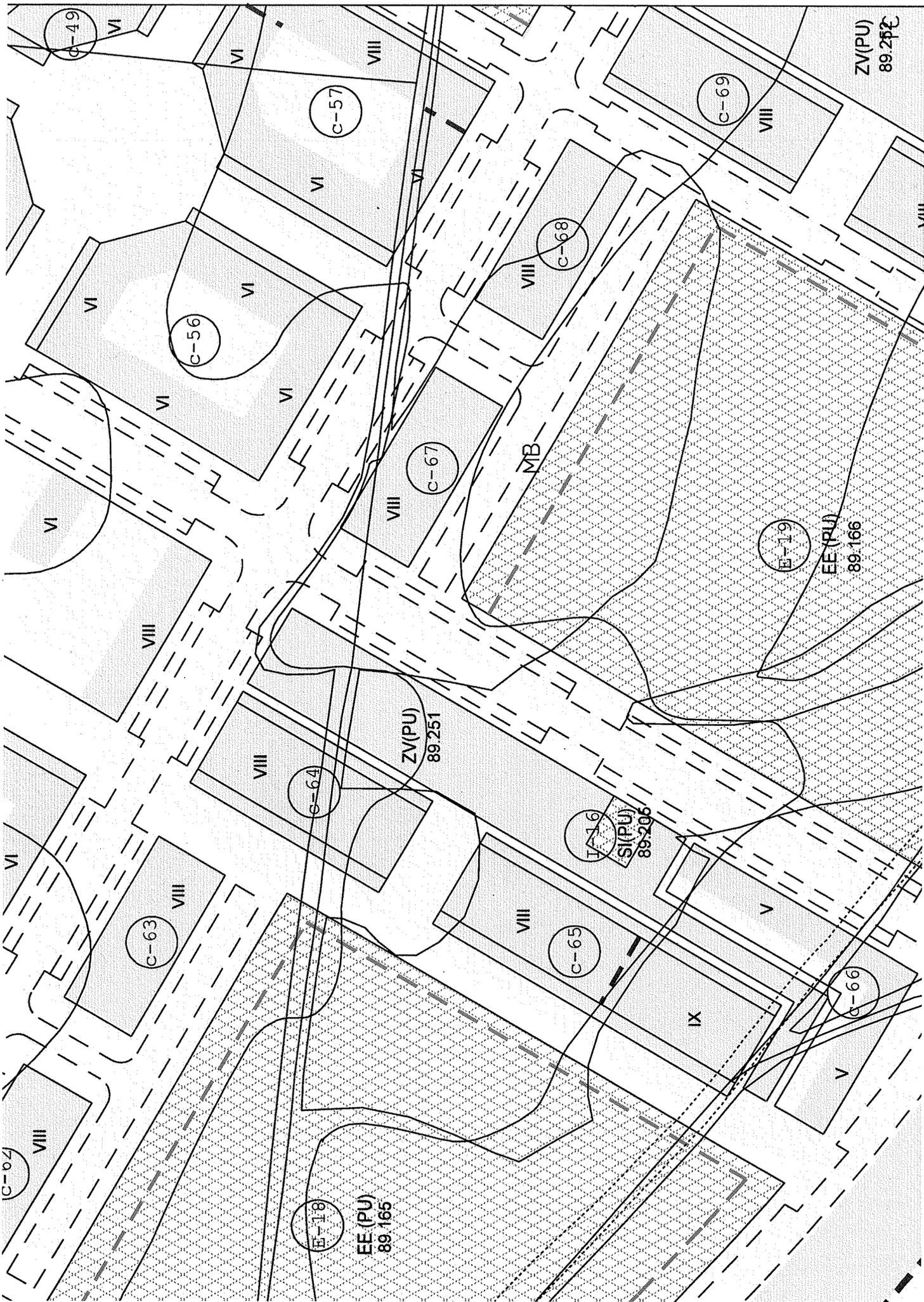


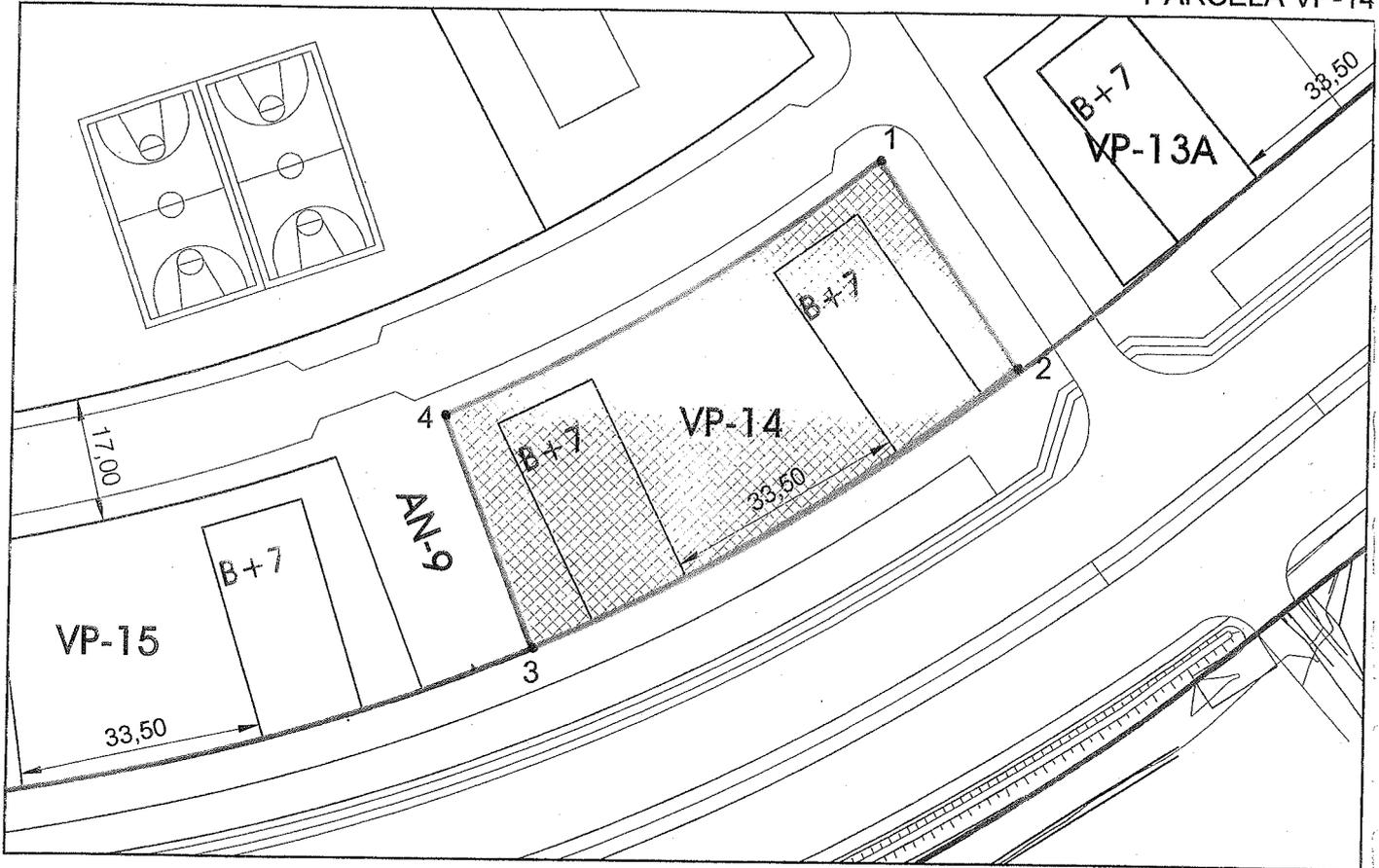
SECTION 89/3 ARCO SUR



SECTOR 89 / 3 ARCO SUR



SECTOR 8913 ARCOSUR



SITUACIÓN



DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
COORDENADAS ABSOLUTAS

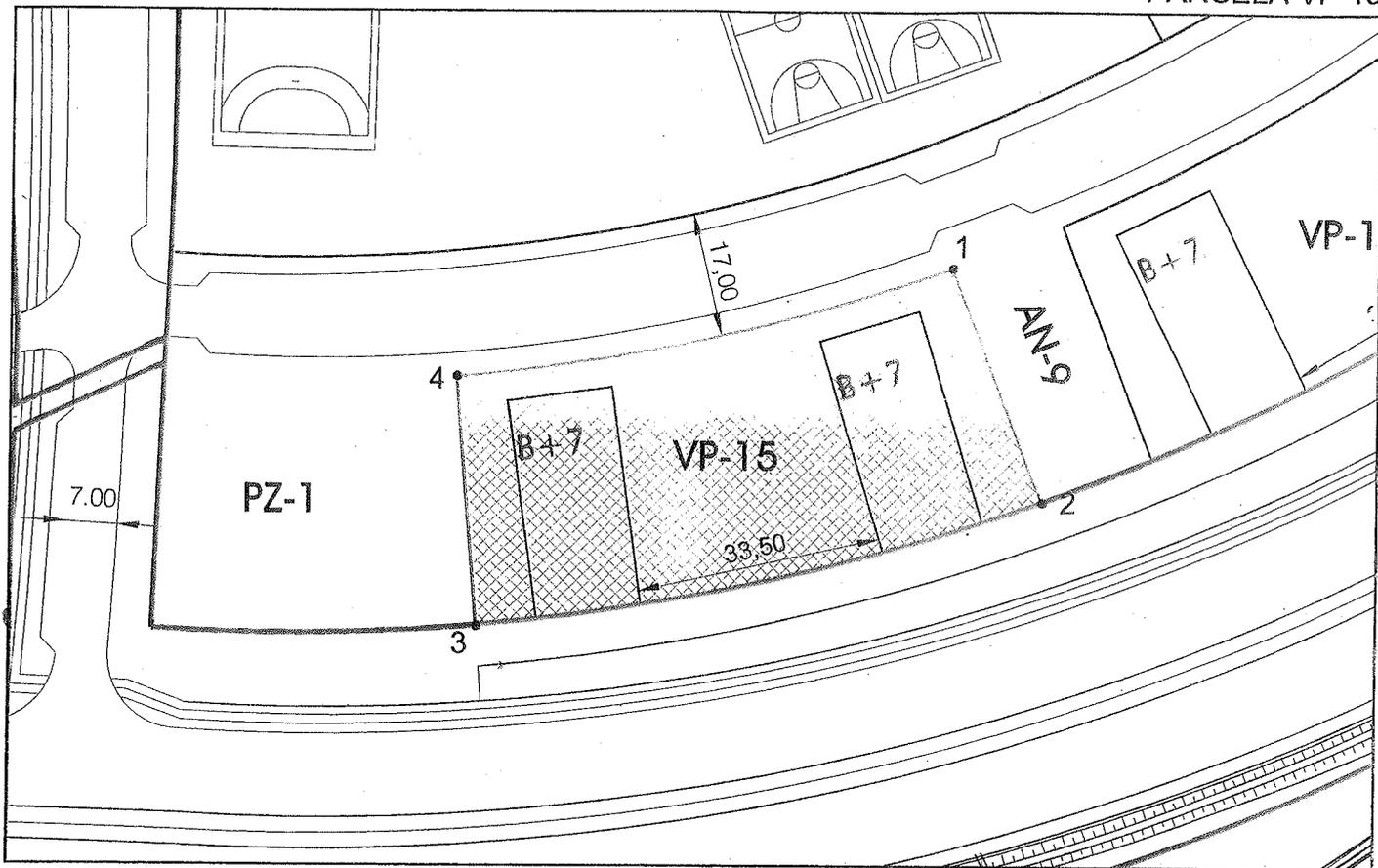
- 1 X=679164.7454 Y=4614920.0312
- 2 X=679183.9078 Y=4614891.8421
- 3 X=679118.2778 Y=4614853.0087
- 4 X=679105.8591 Y=4614884.6796

E:1/5.000

N°	PARCELA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	N° MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)		UAS
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	
26	VP-14	A1	B+7	2.471	56	5.444		2.722,00

FINCA RESULTANTE Nº 27

MANZANA 15  
PARCELA VP-15



SITUACIÓN



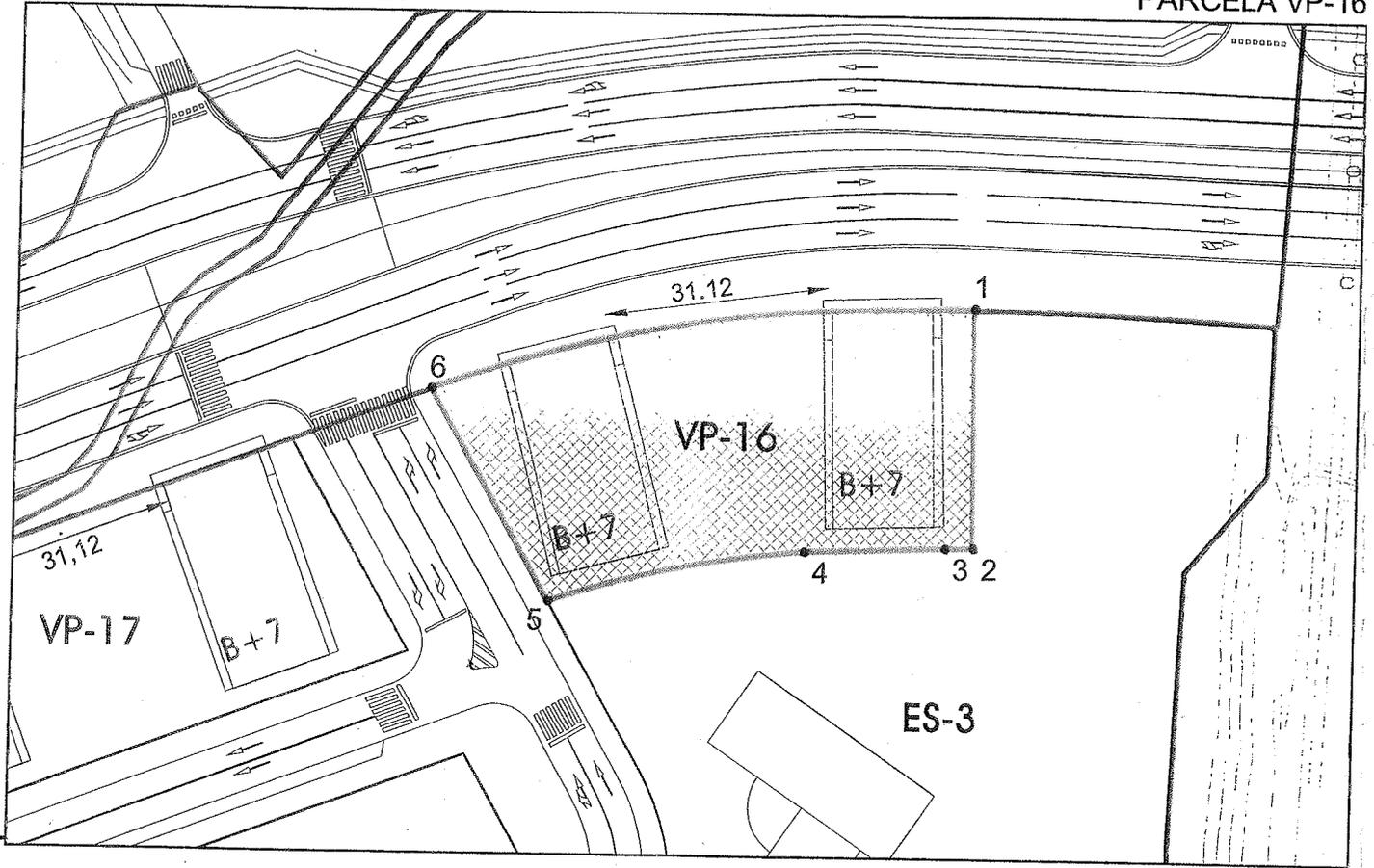
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
COORDENADAS ABSOLUTAS

- 1 X=679090.9909 Y=4614878.7684
- 2 X=679103.4064 Y=4614847.1055
- 3 X=679027.2714 Y=4614830.2005
- 4 X=679024.3447 Y=4614864.0743

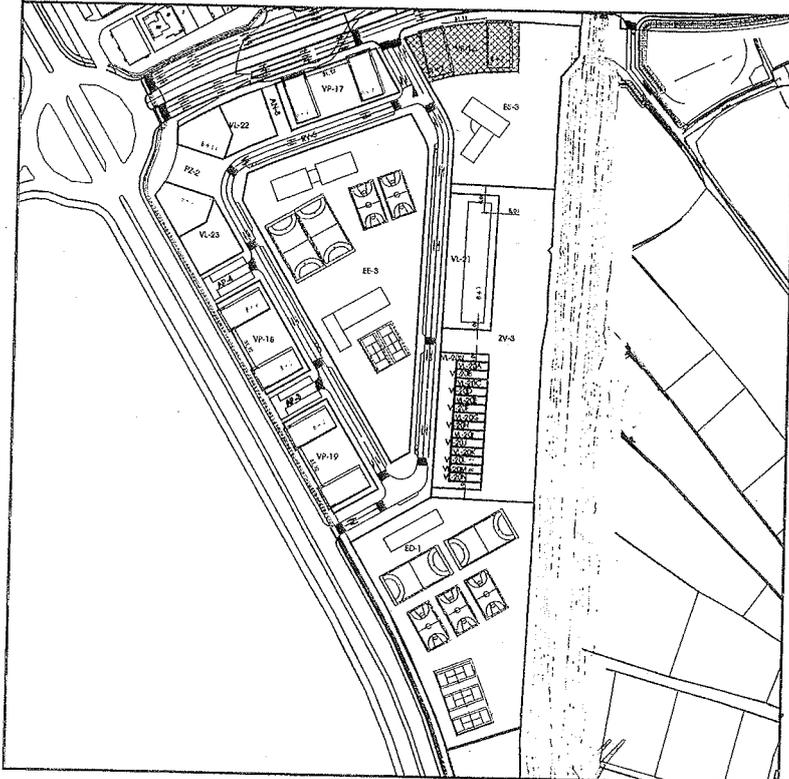
E:1/5.000

Nº	PARCELA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)		UAS
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	
27	VP-15	A1	B+7	2.493	56	5.444		2.722,00

SUZ 55-1 (D)



SITUACIÓN



DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
COORDENADAS ABSOLUTAS

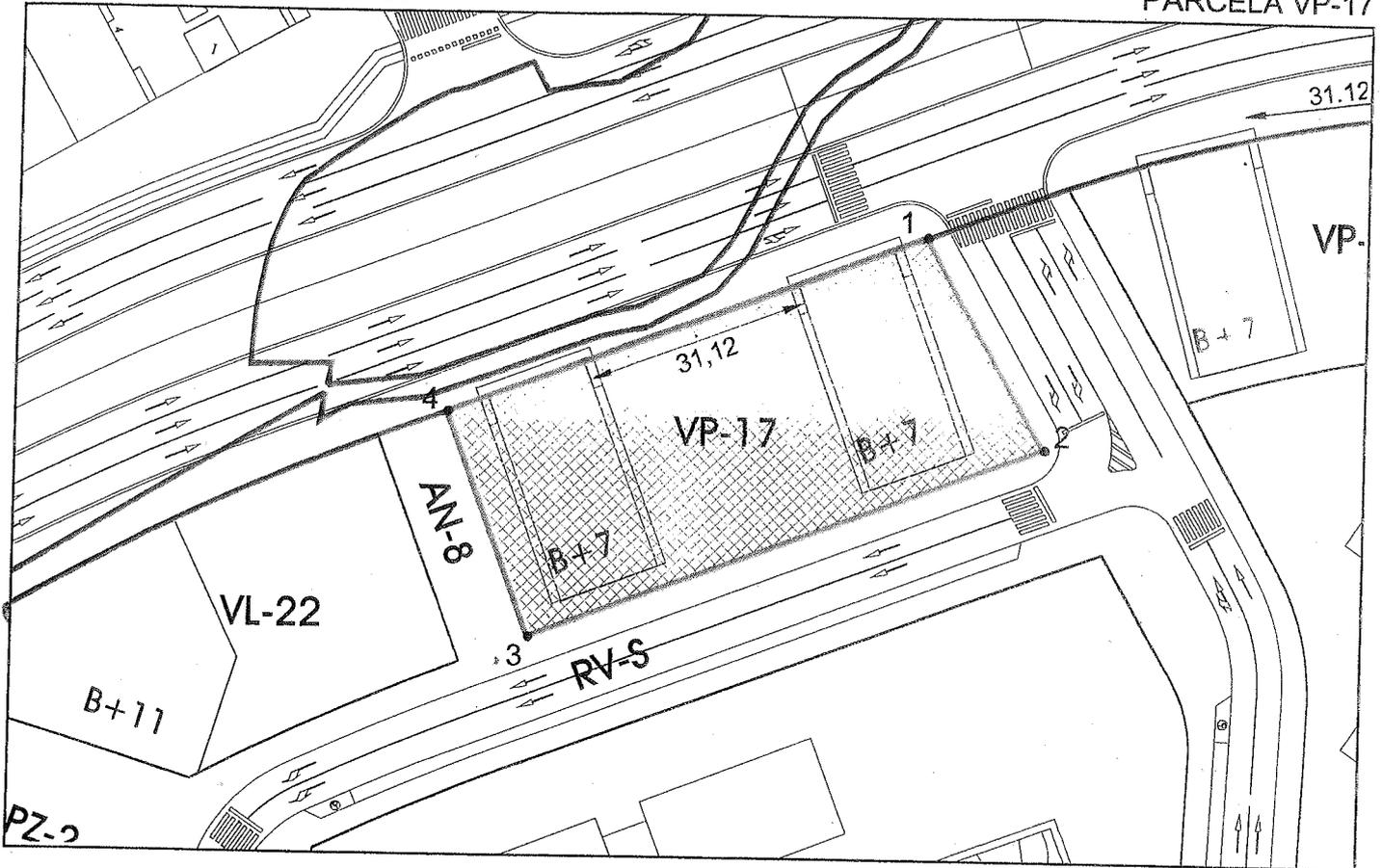
- 1 X=678896.2714 Y=4614783.3671
- 2 X=678896.6824 Y=4614750.6066
- 3 X=678892.6827 Y=4614750.5567
- 4 X=678873.1020 Y=4614749.8677
- 5 X=678837.9858 Y=4614742.6442
- 6 X=678821.4632 Y=4614771.7872

E:1/5.000

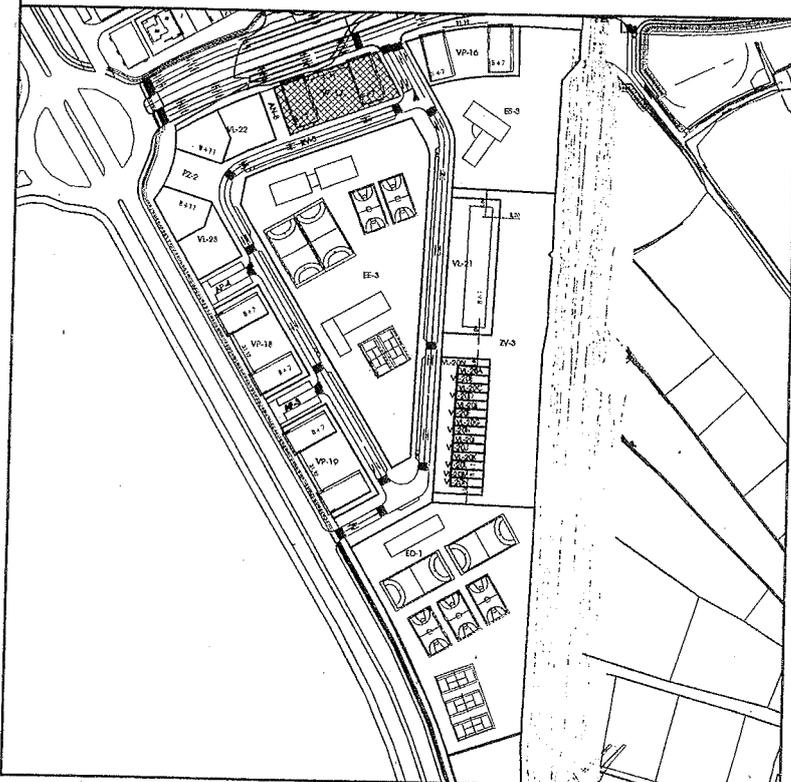
N°	PARCELA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	N° MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²)		UAS
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	
28	VP-16	A1	B+7	2.243	56	5.444		1.633,20

FINCA RESULTANTE Nº 29

MANZANA 17  
PARCELA VP-17



SITUACIÓN



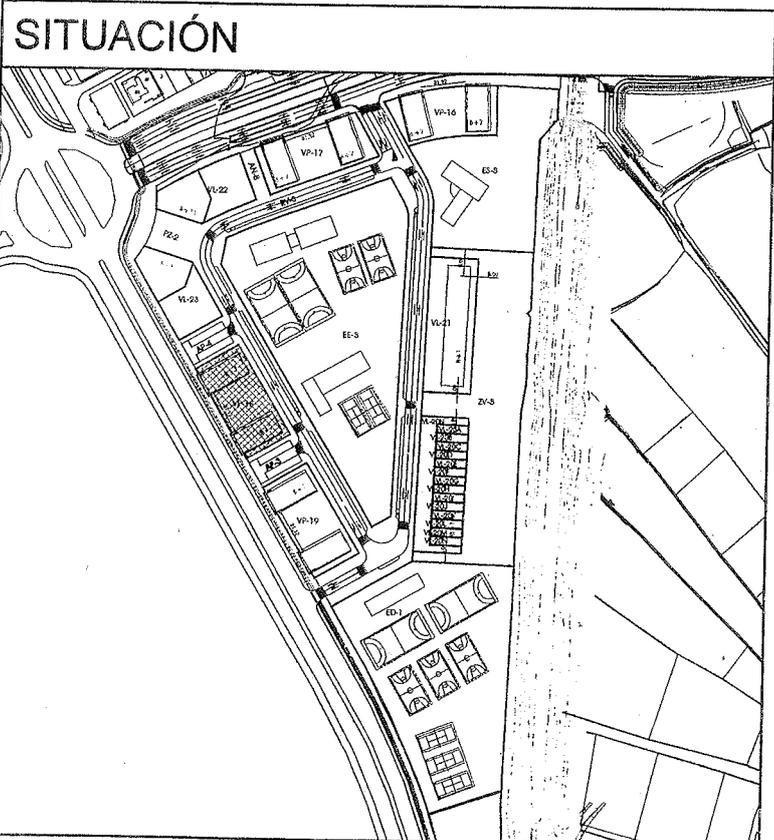
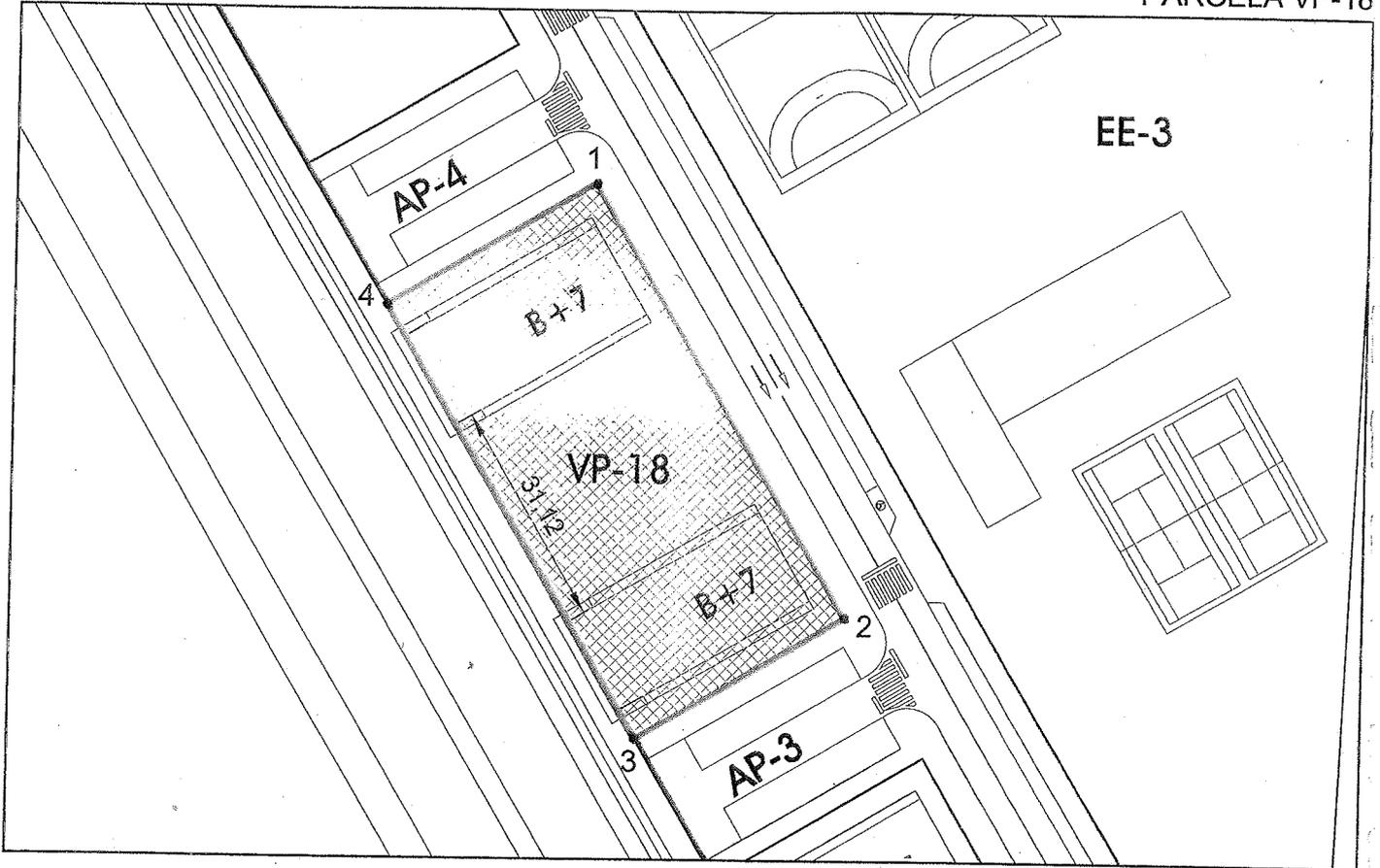
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
COORDENADAS ABSOLUTAS

- 1 X=678802.5138 Y=4614764.6591
- 2 X=678818.9893 Y=4614735.5991
- 3 X=678748.6144 Y=4614709.0432
- 4 X=678736.9741 Y=4614739.9233

E:1/5.000

Nº	PARCELA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²)		UAS
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	
29	VP-17	A1	B+7	2.397	56	5.444		2.068,40

SUZ 55-1 (D)



DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
COORDENADAS ABSOLUTAS

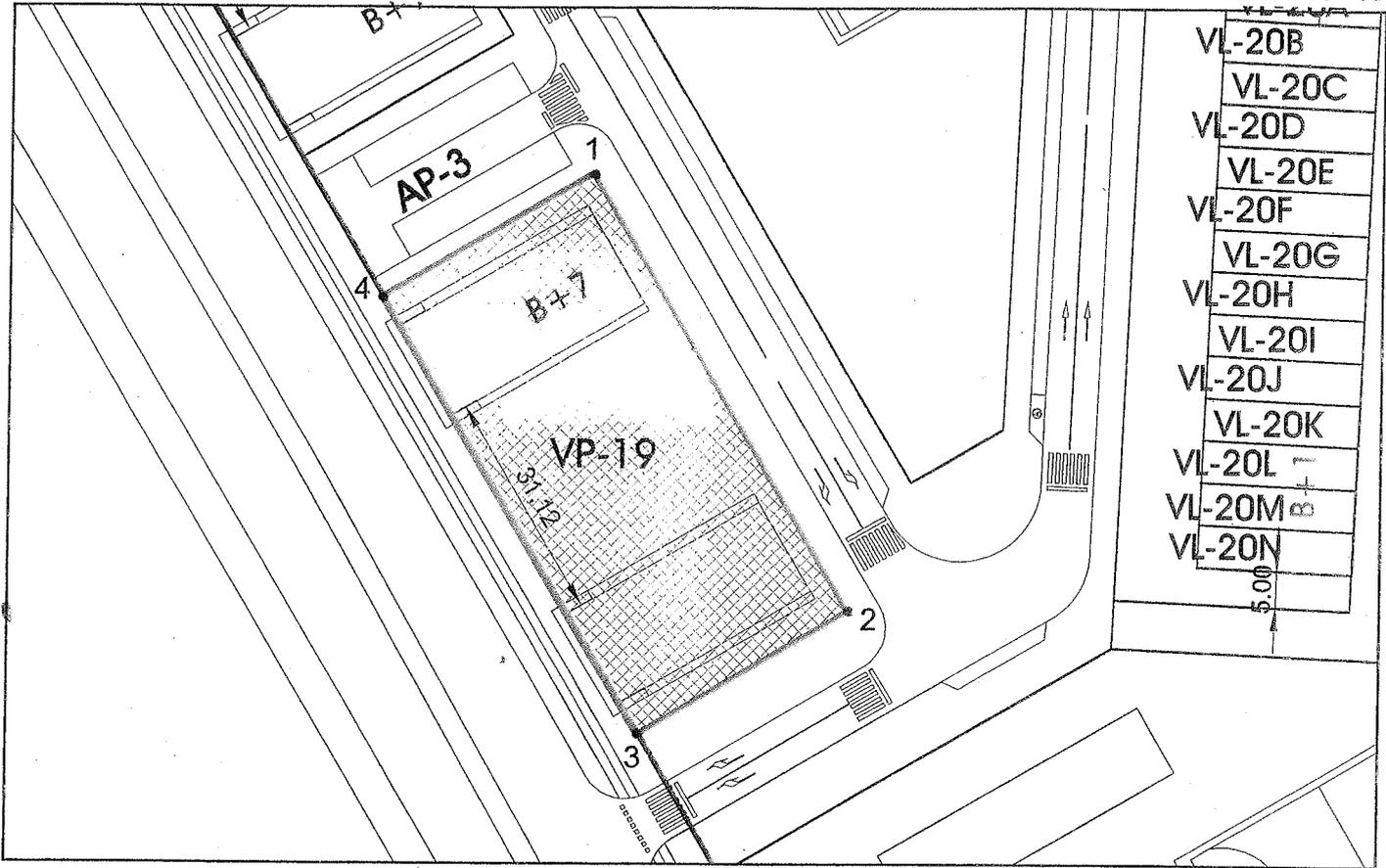
- 1 X=678729.6310 Y=4614608.9489
- 2 X=678764.5678 Y=4614549.8746
- 3 X=678736.1701 Y=4614533.0773
- 4 X=678701.2980 Y=4614592.2521

E:1/5.000

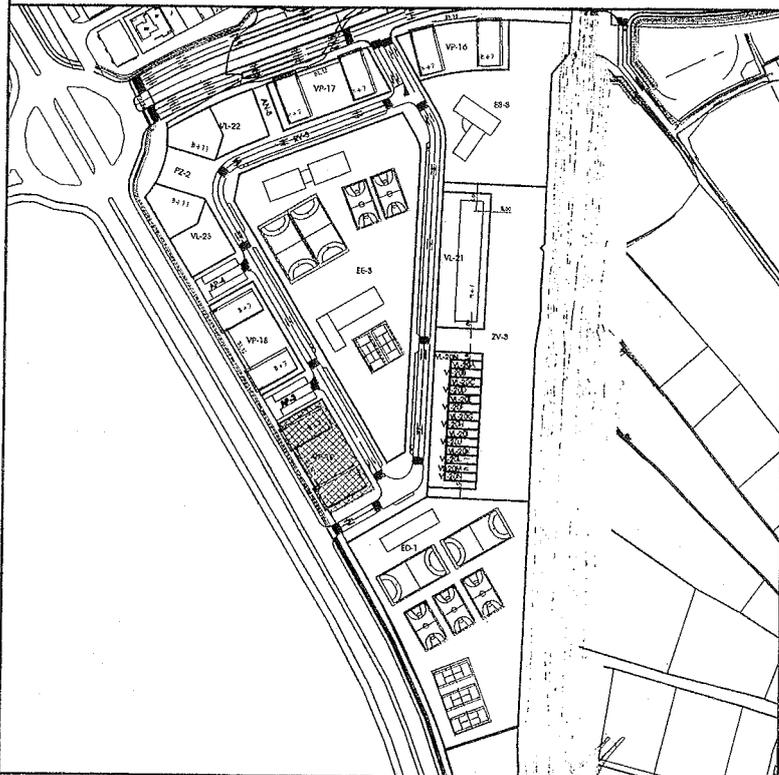
Nº	PARCELA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²)		UAS
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	
30	VP-18	A1	B+7	2.265	56	5.444		2.722,00

FINCA RESULTANTE Nº 31

MANZANA 19  
PARCELA VP-19



SITUACIÓN



DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
COORDENADAS ABSOLUTAS

- 1 X=678775.7676 Y=4614530.9389
- 2 X=678810.7569 Y=4614471.7773
- 3 X=678782.3260 Y=4614455.0236
- 4 X=678747.3705 Y=4614514.1418

E:1/5.000

Nº	PARCELA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²)		UAS
						RESIDENCIAL	TERCIARIO	
31	VP-19	A1	B+7	2.267	56	5.444		2.722,00

302 55-1 (D)

## SECCIÓN PRIMERA.

### EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VPO)

#### 3.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

##### 3.1.1. Tipo de edificación

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, agrupada en bloques aislados dispuestos de dos en dos sobre las parcelas, situados en dirección sensiblemente perpendicular a la vía de circulación ( Ronda de la Hispanidad / prolongación Avda. La Jota), con un espacio libre privado colectivo en torno de ambos y altura obligatoria de planta baja más 7 plantas alzadas.

Las viviendas protegidas de precio básico se situarán, tal y como se refleja en el plano de zonificación, en la fachada de la prolongación de la Avenida de la Jota en la zona Sur en las parcelas más alejadas de la rotonda de la Ronda de la Hispanidad.

##### 3.1.2. Condiciones de parcelación

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad máxima y número máximo de viviendas) constituirá una manzana independiente, formada por una o dos parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, correspondientes respectivamente al conjunto o a cada edificio que se ubicaría por completo en una parcela indivisible.

##### 3.1.3. Condiciones de posición y ocupación en planta

La edificación se asimila a la Zona A-2 del PGOU "Edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva", se establece planta baja diáfana o con posible uso residencial, y siete plantas alzadas de uso residencial.

La posición de cada uno de los edificios viene determinada en los planos de ordenación respetando la distancia mínima entre edificios situados en una misma parcela y entre edificios situados en distintas parcelas, establecida en el artículo 4.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU en 2/3 de la altura del más alto.

En el mismo art. 4.2.2 se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 5 metros respecto a los linderos con zonas verdes y espacios libres públicos.

La edificación deberá cumplir la alineación a vial en las fachadas a Ronda de la Hispanidad y prolongación de Avenida La Jota, donde el edificio tendrá un ancho máximo edificable de 14 metros y un vuelo perimetral obligatorio en forma de terraza corrida con un ancho de 1'40 m sobre dichas vías, que pasará a ser de 1'25 m en las

fachadas perpendiculares y con una longitud mínima sobre éstas de 4'50 m; el área de movimiento del resto a partir de ese punto es de 16'50 metros de ancho y 30 metros de longitud total, tal y como se representa en la ficha 1 del Anejo I de condiciones de edificación. A excepción del edificio de la manzana 12 situado junto a la rotonda del vial de prolongación de la Avda. La Jota, en el que por su singular situación se contempla la posibilidad de que varíe la posición y forma respecto al resto, siempre dentro de los márgenes de su correspondiente área de movimiento fijada en los planos 07 y 08.

Se establece un único núcleo de comunicaciones verticales por edificio, que contendrá una escalera sectorizada y al menos un ascensor, con servicio a un solo rellano de acceso a las viviendas por planta.

Por último, todas las plantas situadas por debajo de rasante se consideran plantas sótano y se permite el 100% de ocupación con la obligación de que su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita que en las zonas en que el sótano no tenga edificación sobrepuesta sobre rasante, el trasdós de su forjado pueda acondicionarse como espacio libre; en estas zonas se admite la disposición de rampas par acceso a sótano, siempre que queden descubiertas y que sólo sobresalgan sobre la rasante las barandillas o petos de protección. En plantas semisótano, si las hubiera, la ocupación máxima deberá corresponderse con la proyección vertical de la edificación en planta baja y plantas alzadas.

#### 3.1.4. Definición de planta baja

Se define como planta baja la considerada primera sobre la rasante a efectos de medición de alturas, en el caso de que sea diáfana a excepción de los zaguanes de acceso y los espacios de servicio ligados a ellos, y se situará 1'50m por encima de la rasante de la calle en el caso de que se ubiquen en ella usos residenciales. Las plantas inferiores a la que se ha definido como baja se atenderán a lo dispuesto por el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del Plan General.

#### 3.1.5. Alturas

El número obligatorio de plantas será planta baja más 7 plantas alzadas de acuerdo con el cuadro del apartado siguiente y el plano de ordenación del Plan Parcial, y con una altura de cornisa máxima de 25'50 metros. La planta primera debe situarse, como máximo, a 4'50 metros sobre la rasante de la calle. Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar el peto de la terraza, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado.

### 3.1.6. Vuelos

Se establece un vuelo en balconada abierta continua obligatorio con un ancho de 1'40 m en las fachadas de la Ronda de la Hispanidad y de la prolongación de la Avda. de La Jota, que volverá por las fachadas perpendiculares a dichas vías con 1'25 m de ancho con al menos una longitud de 4'50 m en paralelo a dichas fachadas (consultar ficha 1 del Anejo I de condiciones de edificación). A efectos de cómputo de edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del Plan General.

### 3.1.7. Cubiertas

En el caso de que sean planas, deberán contar con una superficie accesible desde elementos comunes. Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del PGOU.

### 3.1.8. Fachadas

En cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza Municipal para la Protección contra Ruidos y Vibraciones y de acuerdo con el informe emitido por la Unidad de Medio Ambiente de la oficina de la Agenda 21 Local, las fachadas de los edificios adyacentes al Tercer Cinturón y a la prolongación de la Avenida de la Jota deberán tener un aislamiento acústico global al ruido aéreo no inferior a 39 dBA.

Para lo cual en dichas fachadas deberán aplicarse las medidas preventivas descritas a continuación o cualesquiera otras que sirvan de reducción del citado impacto:

- Incrementar el nivel de aislamiento acústico del conjunto de la fachada en unos 6 dB por encima de lo estipulado por la NBE-CA88, que establece una atenuación mínima de 33 dB, para lo cual se proponen las siguientes soluciones constructivas: utilización de ladrillo caravista en el exterior del edificio o materiales de similar densidad o comportamiento acústico, cámara de aislamiento térmico formada por dos capas de material fonoabsorbente de diferente densidad, utilización en el interior de la vivienda de ladrillo Gero o macizo de alta densidad y para los huecos (ventanales, 30% de la fachada) se propone la instalación de vidrio Climalit de 2 hojas, una de 6 mm y otra de 4 mm, sobre carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y acústico.

- Realización de balconadas corridas como pantalla acústica, que se definen del siguiente modo: parte frontal de los balcones formados por vidrio Stadip doble capa de 4 mm cada una, con la misión de hacer de pantalla reflectante de las ondas sonoras (superficie equivalente de cobertura en fachada de un 56'6 %) y techo de los balcones

*Cond de  
Diseño de  
Medio Ambiente*

formado por hormigón y forrado en su parte inferior por panel acústico de viruta de madera fina y magnesita de 35 mm, con el objeto de absorber las ondas sonoras que escapen a la acción frontal del vidrio. Este conjunto de medidas puede suponer una atenuación de 4 dB sobre el total del nivel de ruido transmitido a las viviendas.

- Inclinación de los frontales de las balconadas 5° hacia el exterior de la edificación. Esta medida tiene por objeto aumentar la superficie de la zona de sombra generada por el frontal de vidrio de la balconada. Esta solución se estima que incrementa el nivel de atenuación total del edificio en 1dB.

- Teniendo en cuenta que las zonas más afectadas por el ruido son las fachadas frontales a las vías de tráfico, se propone que a la hora de distribuir las viviendas los dormitorios se sitúen tan alejados como sea posible de esta fachada. Esta medida no constituye propiamente una atenuación física real, pero sí subjetiva, ya que la población es más sensible al ruido ambiente a la hora del descanso.

3.1.9. Superficie edificable máxima y número máximo de viviendas

La superficie edificable máxima, el número obligatorio de alturas y el número máximo

ZONA NORTE					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m² t)
12	R0	B+7	2.373	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
13	R0	B+7	2.490	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
14	R0	B+7	2.471	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
15	R0	B+7	2.493	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
<b>SUBTOTAL</b>			<b>9.827</b>	<b>224</b>	<b>21.697</b>
ZONA SUR					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m² t)
16	R0	B+7	2.243	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
17	R0	B+7	2.397	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
18	R0	B+7	2.265	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
19	R0	B+7	2.267	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
<b>SUBTOTAL</b>			<b>9.172</b>	<b>224</b>	<b>21.697</b>
<b>TOTAL</b>			<b>18.999</b>	<b>448</b>	<b>43.394</b>

de viviendas se atenderá en cada manzana a lo expresado en el siguiente cuadro:

### **3.2 CONDICIONES FORMALES.**

- a) En los casos en que las cubiertas sean planas los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por las normas del Plan general y, en particular, las contenidas en sus artículos 2.2.20 y 2.2.22. No se admite el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.
- b) Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10% de su superficie.
- c) Las barandillas de los vuelos abiertos y terrazas se realizarán en materiales ligeros, con una altura sobre la cota de acabado de 1 metro y con un total de 1'76m, lo que supone un encintado continuo, dejando una tarjeta horizontal hueca de 1'20 metros de altura. Las losas de balcón deberán tener un grosor inferior al de los forjados interiores.

### **3.3 CONDICIONES DE USO.**

- Uso principal: vivienda colectiva, sujeta a régimen de protección oficial.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos en la normativa reguladora de la vivienda protegida y en el Plan General para la Zona A-2 (art. 4.2.6).

### **3.4 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.**

En principio no se consideran necesarios los Estudios de Detalle, excepto en los casos en que la construcción se acometa por fase o en que la manzana se haya dividido en el Proyecto de Reparcelación en más de una parcela edificable, situación en la cual el desarrollo de la manzana se realizará mediante Proyectos de Edificación conjuntos, o a través de Estudio de Detalle previo que garantice la coordinación volumétrica y estética, así como la definición del acceso o accesos al garaje mancomunado y la continuidad del espacio de uso comunitario general de la manzana. En cualquier caso, aunque el proyecto de edificación de una o varias manzanas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia no podrá compensarse posteriormente con aumentos equivalentes en otras manzanas.

FICHA 1: Edificación residencial plurifamiliar en régimen de protección oficial

