

En las plantas de ático la superficie máxima ocupada por edificación no podrá superar el 75% de la ocupada por la planta tipo.

Artículo 40. Edificaciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de la edificación se autoriza la construcción de espacios cerrados destinados a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, y otras instalaciones de infraestructuras, con las siguientes determinaciones;

–Quedarán inscritas por debajo de un plano de 45° trazado a partir del vuelo teórico permitido (1,50 metros) desde el punto indicado el gráfico de alineaciones de ático correspondiente. (Ver artículo 39).

Artículo 41. Espacio libre en parcela privada.

El espacio libre de edificación en las parcelas privadas puede ser de uso público o privado según se indica en la ficha de cada parcela;

41.1. Parcela libre de edificación de uso público.

Suelo afectado por servidumbre de uso público según documentación gráfica y fichas del PSIS.

Se permite exclusivamente la construcción de rampas y entradas de aire a sótano, ambas construcciones de altura menor a 1,30 metros.

El proyecto de urbanización determinará el diseño, materiales y mobiliario de estos espacios para garantizar su integración en el conjunto.

Tienen este carácter todo el suelo libre de edificación de las parcelas cuya ficha indica como "Uso de la parcela privada" público.

41.2. Parcela libre de edificación de uso privado (privativo-comunitario).

Es el suelo privado libre de edificación y no afectado por servidumbre de uso público, que el proyecto de cada parcela puede asignar al uso privado de la misma global o de una fracción de uso.

Se permite la construcción de rampas y escaleras de sótano cubiertas así como elementos de instalaciones (incluidos paneles solares, espacios de reserva y contenedores), siempre que su altura no supere los 3,00 metros. Se permite la ubicación de aparcamientos en superficie.

Tienen este carácter todo el suelo libre de edificación de las parcelas cuya ficha indica como "Uso de la parcela privada" privado.

41.3. Parcela libre de edificación de uso privado-público.

En las parcelas PV1, PV2, PV4, PV10, PV12, PV16, PV73, PV74, PFR1, PRF3 y PRF5 se indica en la ficha, como "Uso de la parcela privada", el privado-público: Siendo de uso público las zonas sombreadas como "parcela privada de uso público".

41.4. Determinaciones generales para la parcela libre de edificación de uso público y privado.

–Se deberán respetar como públicas las zonas especificadas en la ficha como "zona de paso público" (ver artículo 30.7).

En cualquiera de los dos casos anteriores:

–Si la planta baja está definida en el PSIS como de uso comercial, la franja de 3 metros exterior a la edificación y de titularidad privada, será de uso público vinculado a la acera o al espacio público anejo.

Quedan prohibidas las construcciones en este espacio (incluidas las rampas).

El proyecto de urbanización determinará el diseño, materiales y mobiliario de estos espacios para garantizar su integración en el conjunto.

–Si la planta baja está definida en el PSIS como de uso vivienda podrá destinarse dicha franja a jardines privativos, espacio libre comunitario y acceso a portales.

–En las zonas de sótano situadas bajo suelo con servidumbre de uso público, deberá mantenerse una distancia mínima de 60 centímetros entre la capa superior de protección del techo de la primera planta de sótano, y la rasante de urbanización. Esta exigencia no se aplicará en el caso de que haya porche o paso bajo edificación.

Artículo 42. Ajardinamiento de parcelas.

Las parcelas deberán tener un porcentaje mínimo de superficie ajardinada sobre la superficie total de la parcela indicada en las fichas. No computan para el cumplimiento las zonas ajardinadas privativas de las viviendas de planta baja. Las cubiertas ajardinadas computarán para el cumplimiento de esta superficie.

Para la elección de las especies vegetales se considerará especialmente su adecuación a la zona y su facilidad de mantenimiento; se preferirán especie xerofíticas capaces de soportar la sequía y con mínimas necesidades de agua.

Artículo 43. Cerramientos en planta baja.

Se permite el cierre del espacio libre de edificación de las parcelas cuando su uso sea privado según la ficha urbanística.

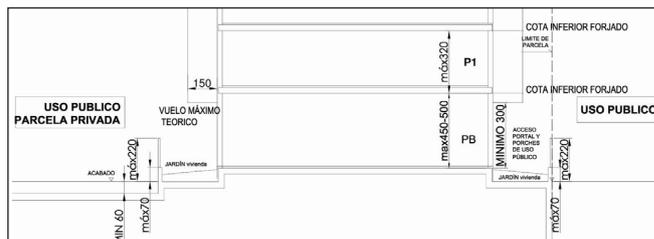
En cualquier caso, se permite el cerramiento de jardín privativo en las viviendas de planta baja.

Cualquier cierre planteado hacia espacio de uso público (de titularidad pública o privada) tendrá una altura máxima del cerramiento de 2,20 metros.

Se permite la ejecución de una base maciza máxima de 0,70 metros de altura medida en cada punto de rasante del espacio de uso público.

Por encima de esta altura el cierre deberá permitir la permeabilidad visual con el espacio público. Sólo en el caso de los jardines privativos

de vivienda de planta baja (no en los espacios comunitarios) se podrá limitar la permeabilidad de este cierre con la incorporación de cierres vegetales (ver gráfico).



3.3.–Condiciones de habitabilidad.

Artículo 44. Espacios comunes de la edificación.

44.1. Portales.

En el espacio destinado a portal deberá poderse inscribir un rectángulo de 2,20 x 2,00 metros.

44.2. Cuartos de bicicletas.

En todo portal, se ubicará un cuarto destinado al aparcamiento de coches de niño y bicicletas de dimensión igual o superior a 0,50 metros cuadrados por vivienda; en ningún caso con dimensión superior a 30 metros cuadrados.

44.3. Pasillos interiores al edificio.

Los pasillos interiores al edificio, exteriores a la vivienda deberán cumplir las condiciones de accesibilidad del uso residencial, con una dimensión mínima de 1,20 metros de anchura.

Artículo 45. Condiciones de habitabilidad, programa mínimo y accesibilidad.

Habitabilidad y programa mínimo: Se regirá de acuerdo a la normativa de habitabilidad y sectorial vigente y aplicable y el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Accesibilidad: Se regirá de acuerdo a la normativa sobre supresión de barreras físicas y sensoriales y accesibilidad vigente aplicable y el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3.4.–Condiciones estéticas de la edificación.

Artículo 46. Composición de la edificación.

La composición de huecos, materiales de la edificación y cerramientos de la parcela será libre.

3.5.–Condiciones de garajes.

Artículo 47. Aparcamiento privado.

Se exige el siguiente ratio mínimo de aparcamiento privado en uso residencial:

–VPO: 1,24 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial.

–VPT: 1,60 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial.

–Libre: 1,60 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso residencial.

–Usos terciarios, actividad económica y comercial, en planta baja de edificación residencial: 1,00 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Los criterios generales de diseño de los aparcamientos (rampas, pendientes, número de salidas, dimensiones de plazas, etc.) serán exclusivamente los contenidos en este PSIS y los definidos por la normativa de habitabilidad vigente, el Código Técnico de la Edificación (CTE) y la normativa sectorial específica por usos.

Los sótanos serán mancomunados según el artículo 24.4 (Configuración de las parcelas edificables/Condiciones de los garajes-aparcamiento).

Las parcelas con alineaciones oficiales colindantes podrán determinar la realización de sótanos mancomunados.

Las rampas de acceso a los aparcamientos privados en sótano, deberán localizarse en parcela privada, pudiendo ocupar zona libre de la misma, según el artículo 24.5 (Configuración y dimensiones de las parcelas edificables/Condiciones de las rampas) con las condiciones establecidas en el artículo 41 (Espacio libre en parcela privada).

Con el fin de dotar al sector de plazas de aparcamiento suficientes, será obligatoria la construcción de, al menos, dos plantas de sótano completas en cada manzana, ocupando la totalidad de la superficie grafiada en las fichas urbanísticas, en el apartado "alineaciones de la edificación-alineaciones en planta sótano".

Excepcionalmente, en las manzanas en las que técnicamente no fuera posible cumplir los ratios mínimos previstos en estas dos plantas de sótano completas, se permitirá reducir el número de plazas siempre que al menos haya una plaza por vivienda y la superficie útil media de los trasteros no exceda de 7,00 metros cuadrados. En estos casos se podrá ocupar la totalidad de la parcela en sótano si se considera necesario para cumplir con los estándares de plazas de aparcamiento establecidos.