

PLAN PARCIAL DE USARENA

III. ORDENANZAS REGULADORAS

II.-1-2.- PARCELACIÓN.

De acuerdo con el art. 3-5 del Plan General las parcelas mínimas serán:

- a) Viviendas unifamiliares.....500 m2.
- b) Viviendas colectivas.....200 m2.

III.-1-2.- AGRUPACION DE PARCELAS.

Podrá efectuarse esta de cualquier forma siempre que se respeten los mínimos de superficie, señalados en el art. Anterior.

III.-2.- ALINEACIONES

Las alineaciones dentro de las parcelas, serán totalmente libres, siempre que cumplan los requisitos que se especifican en el Plan General, considerándose que dentro de las parcelas, es libre la ocupación bajo la rasante del terreno.

III.-3- GARAJES

Para las viviendas unifamiliares se construirá una plaza de aparcamiento por vivienda que podrá situarse al aire libre o bajo cubierta en sótano, o planta baja o en edificio exento, o adosado a la construcción principal con dimensión mínima de 20 m2.

Para las viviendas plurifamiliares se dispondrá un mínimo de media plaza por vivienda con las mismas características y emplazamientos que las unifamiliares.

III.-4- CERRAMIENTOS

Deberán efectuarse en los límites de cada parcela, cerramientos que son obligatorios en las parcelas de viviendas individuales y en las colectivas que dan a vía considerada como pública, pudiendo no existir estos entre las medianeras de viviendas colectivas que lo propongan de común acuerdo.

Este cerramiento será de características señaladas en 3-11 del Plan General.

III.-5- TRATAMIENTO DEL SUELO

Los proyectos de edificación incluirán necesariamente, la solución completa que parezca más oportuna, para la totalidad del sector que ocupe la parcela en orden a su urbanización y jardinería.

III.-6-1- ALTURAS DE EDIFICACIÓN

Serán las señaladas en el art. 3-7 de las Ordenanzas Generales.

III.-6-2.- ALTURAS DE PLANTAS

Se desarrollan en el siguiente cuadro:

	<u>Alt. max.</u>	<u>Alt. mín.</u>
Bloques altura libre pl. baja	3,50 m.	3,00 m.
Bloques otras plantas.....	2,80 m.	2,50 m.
Viviendas individuales.....	3,00 m.	2,50 m.
Viviendas otras plantas.....	3,00 m.	2,50 m.
Sótanos.....		2,25 m.

El suelo de la planta baja de los bloques si se dedican a vivienda deberá situarse a 50 cms. sobre el nivel del suelo.

III.-7.- CUERPOS VOLADOS

En las viviendas unifamiliares los cuerpos volados son totalmente libres en cuanto a su vuelo y altura, siempre que queden totalmente libres de ellos las vías públicas. Si estos dieran a vía pública cumplirán las condiciones de 1-6-6. En las viviendas en bloque el vuelo será de 1,50 m. como máximo o 3 m. de altura libre como mínimo y las limitaciones de 3-9.

III.-8.- MEDIANERAS EDIFICABLES

Las viviendas unifamiliares podrán agruparse en una de las medianerías con el colindante, para formar un bloque bifamiliar. En los bloques podrán efectuarse esta agrupación en cualquiera de las fachadas, en número ilimitado de bloques, siempre que el conjunto de la manzana resultante quede abierta.

En cualquier caso todas las fachadas, aún las que queden ciegas, deberán tratarse como fachadas vistas.

III.-9.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS ENCIMA DE LA ALTURA

Serán las señaladas en el art. 1-6-3 del Plan General pudiendo utilizarse el volumen bajo cubierta como habitaciones vivideras, únicamente en los bloques unifamiliares.

III.-10.- CONDICIONES NO ESPECIFICADAS

Para todo aquello no especificado concretamente en las ordenanzas, se estará a lo dispuesto a las correspondientes a los polígonos del Plan General de Ordenación de Zorraquin.