

CAPÍTULO 11º. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO 11º. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

	página
ORDENANZA 1.- VILLAS DE CASCO ANTIGUO.....	3
ORDENANZA 2.- MANZANA CERRADA	7
ORDENANZA 3.- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.....	12
ORDENANZA 4.- RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	15
ORDENANZA 5.- UNIFAMILIAR INTENSIVA.....	24
ORDENANZA 6.- UNIFAMILIAR EXTENSIVA	30
ORDENANZA 7.- ACTIVIDADES TERCARIAS.....	36
ORDENANZA 8.- EQUIPAMIENTOS	40
ORDENANZA 9.- INDUSTRIAS Y ALMACENES	43
ORDENANZA 10.- ESPACIOS LIBRES	47
ORDENANZA 11.- ZONAS LIBRES DEPORTIVAS	49
ORDENANZA 12.- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS	52
ORDENANZA 13.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS SINGULARES	54

CAPÍTULO 11.

ORDENANZAS EN SUELO URBANO

Las Normas Zonales desarrolladas en el presente capítulo tienen rango de Ordenanzas para el suelo urbano consolidado o remitido (APE, APR) así calificado en el PGOU.

En el desarrollo de suelo urbanizable, así como para las Áreas de Planeamiento incorporado (API) o urbanizable incorporado (UZI) tienen carácter de Normas Urbanísticas, sirviendo de referencia en la casi totalidad de sus determinaciones para la redacción de las Ordenanzas de los Planes Parciales a redactar o suelos que se incorporan (API y UZI).

Las Ordenanzas son las siguientes:

ORDENANZA 1.- Villas de Casco Antiguo _____	VC
ORDENANZA 2.- Manzana Cerrada _____	MC
ORDENANZA 3.- Mantenimiento de la Edificación _____	ME
ORDENANZA 4.- Residencial Multifamiliar _____	RM
ORDENANZA 5.- Unifamiliar Intensiva _____	UI
ORDENANZA 6.- Unifamiliar Extensiva _____	UE
ORDENANZA 7.- Actividades Terciarias _____	AT
ORDENANZA 8.- Equipamientos _____	EQ
ORDENANZA 9.- Industrias y Almacenes _____	IA
ORDENANZA 10.- Espacios Libres _____	EL
ORDENANZA 11.- Zonas Libres Deportivas _____	LD
ORDENANZA 12.- Servicios Urbanos e Infraestructuras _____	INF
ORDENANZA 13.- Dotaciones y Equipamientos Singulares _____	DS

	página
ART.1.1. OBJETO	3
ART.1.2. TIPOLOGÍAS	3
ART.1.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	3
A) PARCELA MÍNIMA	3
B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA	3
C) ALINEACIONES Y RASANTES	3
ART.1.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	3
A) RETRANQUEOS	3
ART.1.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES	3
A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	3
ART.1.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	3
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	3
B) ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	3
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS	4
ART.1.7. OTRAS CONDICIONES	4
A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS	4
B) EDIFICACIONES CATALOGADAS	4
ART.1.8. USOS PERMITIDOS	4
A) USO PRINCIPAL	4
B) USO COMPATIBLE	4
ART.1.9. CONDICIONES ESTÉTICAS	4

ART.1.1.- OBJETO

La presente Ordenanza trata de regular las edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, generalmente de residencia permanente, enclavadas en el núcleo primitivo de Villaviciosa y cuya trama urbana en parcelas de extensión media y usualmente arboladas caracteriza al Casco Antiguo de la población.

Dado el grado de consolidación de la zona, la Ordenanza mantiene, con pequeñas matizaciones, las condiciones de la correspondiente del P.G.88 que se revisa.

ART.1.2.- TIPOLOGÍAS

Vivienda unifamiliar con dos plantas s/rasante y cubiertas inclinadas con desván habitable, acompañadas de una edificación auxiliar.

ART.1.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) PARCELA MÍNIMA**

1.000 m² para nuevas agregaciones y segregaciones o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda de 1.982 de ser menor que tal dimensión.

B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA

El frente y fondo mínimos de parcela será de 30 m o el frente y fondo catastral existente recogido en el Catastro de Hacienda de 1.982.

C) ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las indicadas en los correspondientes planos del Plan General.

ART.1.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) RETRANQUEOS**

Edificación principal: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela, ni a los linderos laterales ni a los testeros.

Edificación auxiliar: Deberá quedar adosada a la medianería o a la edificación principal.

ART.1.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES**A) FONDO MÁXIMO EDIFICABLE**

No se fija por las características singulares de la edificación

ART.1.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Sobre rasante: 35 %

Bajo rasante. 35%

El espacio construido de las plantas bajo rasante quedará dentro de la proyección de los planos que cierran las edificaciones sobre rasante, permitiendo en casos técnicamente justificados que sobresalga de esta proyección algún elemento como rampas de garaje.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal: 0,50 m²/m² sobre rasante

0,25 m²/m² bajo rasante

Edificación auxiliar: 0,10 m²/m² sobre rasante

0,10 m²/m² bajo rasante

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal:	(H) altura a cornisa = 7 m
	(Ht) altura a cumbrera = 10 m
	Nº de plantas s/rasante = B+1+BC
	Nº de plantas b/rasante = 1 sótano con altura libre máxima de 2,75 m
Edificación auxiliar:	(H) altura a cornisa = 3 m
	(Ht) altura a cumbrera = 4 m
	Nº de plantas s/rasante = 1
	Nº de plantas b/rasante = 1 con altura libre máxima de 2,75 m

En ningún caso las edificaciones ya existentes y en especial las catalogadas quedarán fuera de ordenación por rebasar las anteriores condiciones A), B) y C) de volumen que se indican.

ART.1.7.- OTRAS CONDICIONES

A) EDIFICACIONES NUEVAS O YA EXISTENTES NO CATALOGADAS

La edificación principal podrá tener uso bifamiliar siempre que la parcela inicial adscrita mantenga su condición de indivisible, no se aumente el volumen existente o a edificar y se conserve el acceso único a dicha parcela inicial. La edificación resultante mantendrá su aspecto exterior homogéneo, aún cuando interiormente su programa pueda llegar a albergar dos alojamientos.

El número de plazas de aparcamiento a emplazar dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 2 por alojamiento previsto.

B) EDIFICACIONES CATALOGADAS

Su regulación y obras permitidas quedan recogidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

ART.1.8.- USOS PERMITIDOS

USO PRINCIPAL

• Residencial

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda	unifamiliar y bifamiliar.

Residencia comunitaria con 1 plaza de aparcamiento / 2 unidades de alojamiento.

Se admiten usos vivideros en la edificación auxiliar con la limitación de 1 vivienda de hasta 100 m² útiles por parcela.

En edificaciones catalogadas en grado 2 y 3 se admite, además la categoría multifamiliar según condiciones de volumen e indivisibilidad de la parcela que señala el Artículo 1.7.

USO COMPATIBLE

• Terciario

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Oficina	Despachos profesionales anexos a la propia vivienda y del mismo usuario.

ART.1.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30º (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.

- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm. de saliente.
- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará teja cerámica curva.

ART.1.10.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como “Elemento sujeto a Disp. Adic. 2ª Ley 10/98” según indica la leyenda:
- El régimen de protección de los edificios afectados por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, será el mismo establecido para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, recogido en el Título 1 de la ley 10/1998, y prevaleciendo sobre cualquier otro tipo de protección asignada en el planeamiento.
- Cualquier actuación en éstos, así como en los Bienes de Interés Cultural y en los ámbitos marcados como Entorno de Protección de Bien de Interés Cultural, deberán contar con la autorización en materia de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (arts. 28 y 8.3 de la ley 10/1998.)
- Las excavaciones de sótanos en Bienes de Interés Cultural, los Bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los ámbitos marcados como “Entorno de protección de Bien de Interés Cultural”, requerirán la realización de un Estudio Arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras.

	página
ART.2.1. OBJETO	7
ART.2.2. TIPOLOGÍAS	7
ART.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.....	7
A) PARCELA MÍNIMA.....	7
B) FRENTE Y FONDOS MÍNIMOS DE PARCELA	7
ART.2.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	7
ART.2.5. CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN	7
ART.2.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	7
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	7
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD.....	8
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN	8
ART.2.7. OTRAS CONDICIONES	8
A) NUMERO DE PLANTAS	8
B) NUMERO MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	9
ART.2.8. USOS PERMITIDOS.....	9
ART.2.9. CONDICIONES ESTÉTICAS	9

ART.2.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las condiciones de la edificación que conforma el ensanche de Villaviciosa, hoy centro urbano de la población. Las manzanas, que acogen edificios compactos con fachadas mayoritariamente colocadas sobre la alineación oficial de calle y generalmente con patios de parcela, están en la actualidad muy consolidadas, por lo que se intenta no alterar sustancialmente las condiciones con que hasta la fecha se han materializado los aprovechamientos, para no producir reducciones de derechos, que, en cierto modo, se pueden considerar adquiridos.

ART.2.2.- TIPOLOGÍAS

Edificaciones alineadas a fachada de vivienda colectiva, con bajos comerciales en su caso, de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta inclinada y aspecto exterior que trata de ser tradicional en cuanto a materiales, huecos, etc.

ART.2.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) PARCELA MÍNIMA**

La que aparece recogida en el **Catastro de Hacienda de 1982** si es inferior a 500 m². Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 m², siempre que cumpla las condiciones de frente y fondo que se indican a continuación.

B) FRENTE Y FONDO MÍNIMOS DE PARCELA.

La parcela deberá tener respectivamente un frente y fondo mínimo de 4,50 y 7,00 m.

ART.2.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

No se fijan retranqueos de la edificación a alineación oficial de calle en cuya posición debe quedar normalmente la fachada o ser materializada por medio de muros de cerramiento de la parcela (al menos en un 70 % de la longitud total de la fachada).

En cuanto a retranqueos laterales tampoco se fijan, debiendo, no obstante, la nueva edificación, si existiesen medianerías colindantes al descubierto, tratar de ocultarlas a la vista desde la calle, alcanzando una altura que así lo permita, o en su caso, tratándolas en textura y color adecuado con el entorno.

ART.2.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

No se fija fondo edificable, que será propuesto en cada proyecto en función del cumplimiento de los parámetros de volumen que se indican a continuación, y las condiciones específicas del solar por si mismo o en relación con las circunstancias de las edificaciones colindantes.

ART.2.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

Sobre rasante:

Parcelas menores o iguales a 150 m ²	100 %
Parcelas mayores de 150 m ² y menores o iguales a 350 m ²	Inversamente proporcional a su superficie *
Parcelas mayores de 350 m ²	60 %

* La ocupación se calculará de forma lineal. Por ejemplo:

Parcela de 200 m² ___ Ocupación ___ 90 %

Parcela de 250 m² ___ Ocupación ___ 80 %

Parcela de 300 m² ___ Ocupación ___ 70 %

Parcela de 350 m² ___ Ocupación ___ 60 %

En los solares en donde no pueda agotarse la edificabilidad por condiciones estéticas y urbanísticas, se permitirá aumentar hasta un 10% la ocupación correspondiente de parcela, siempre que se cumpla el resto de condiciones urbanísticas.

Bajo rasante:

Ocupación máxima: 100 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Parcelas menores o iguales a 150 m² 2,70 m²/m²

Parcelas mayores de 150 m² y menores o iguales a 350 m² Inversamente proporcional a su superficie*

Parcelas mayores de 350 m² 1,80 m²/m²

* *Calculada de forma lineal de forma similar a la de ocupación (Art. 2.6)*

En el caso de agregación de dos o más parcelas la edificabilidad y ocupación máximas de la nueva parcela resultante será igual a la suma de las edificabilidades y ocupaciones correspondientes a cada una de las parcelas originales, calculadas respectivamente según las condiciones establecidas en el punto B de este mismo artículo.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

La altura máxima (H) a cornisa de la edificación será de 7 m.

La altura máxima (Ht) a cumbrera de la edificación, en caso de que la cubierta se proyecte inclinada, será de 10,50 m.

En caso de quedar desvinculada la planta bajo cubierta, constituyendo planta independiente y si la edificación incluyese la instalación de ascensores, éstos serán hidráulicos o eléctricos con maquinaria situada en planta baja o bajo rasante, a fin de impedir la construcción de volúmenes con saliente excesivo sobre las cubiertas del edificio.

Nº de plantas máximas permitidas:

Sobre rasante: $B + 1 + BC$

Bajo rasante: sin límite

En la planta sótano, queda prohibida la apertura de huecos de iluminación y ventilación a vía o espacio público.

ART.2.7.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE

El nº de plantas permitido, así como las alturas a cornisa y a cumbrera indicadas en el apartado anterior podrá ser respectivamente de $B+2+BC$, 10,00 m y 13,50 m, en la totalidad o parte de la edificación siempre que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Que la actuación esté situada en las manzanas delimitadas por la Avenida Príncipe de Asturias y las calles Las Eras, Lacedón y Rodríguez de la Fuente.

- b) Que del estudio del tramo de calle se desprenda la existencia de edificaciones consolidadas cuyo número de plantas sea superior a 2, en una longitud de fachada mayor del 50% del total de fachada del tramo de calle correspondiente, o que quede patente la necesidad de aminorar el impacto visual negativo de medianerías al descubierto.

En todo caso, la actuación deberá contar con informe municipal favorable (Estudio de Viabilidad o Estudio de Detalle) previo a la presentación del Proyecto de Edificación ante el Ayuntamiento.

B) N° MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En obras de nueva edificación (véase Art. 3.6.C). El número de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial + 1 plaza por cada 50 m² construidos con otro uso no específico, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie no superior a 150 m² o aquéllos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza superior a 20 m². Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el art. 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

ART.2.8.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES

- Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	1ª, 2ª * y 3ª *
Hotelero	1ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

* de todos los niveles

- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Industrial:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Industria y talleres	1ª y 2ª
Almacenes	1ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

ART.2.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS

- Todas las fachadas tendrán faldón vertiente de aguas, cuya pendiente no excederá de 30° (57,70 %).
- No serán admisibles las mansardas.
- Se admiten las buhardillas con las condiciones expresadas en el Artículo 5.3/C del Capítulo 5 sobre Normas Generales de la Edificación de las presentes Normas Urbanísticas. (Ancho máximo = 0,90 m).
- El vuelo de los aleros y miradores no superará los 35 cm. de saliente.

- La proporción de los huecos será cuadrada o vertical con un ratio (altura dividida por anchura) no menor de 1,25 m.
- Los materiales de fachada serán similares a los tradicionales (enfoscados en gama tierra, ocre, etc.) con empleo de ladrillo en recercados y excepcionalmente en paramentos.
- Las carpinterías entonarán con los paramentos, excluyéndose el aluminio anodizado en su color y prevaleciendo en su caso las de madera barnizada, o de tono oscuro en otro material.
- En las composiciones de fachada prevalecerán las fábricas macizas sobre los huecos.
- Como material de cubierta se empleará la teja cerámica curva.

ART. 2.10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- Se establece el siguiente régimen específico para los edificios señalados en planos como “Elemento sujeto a Disp. Adic. 2ª Ley 10/98” según indica la leyenda:
- El régimen de protección de los edificios afectados por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, será el mismo establecido para los Bienes incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, recogido en el Título 1 de la ley 10/1998, y prevaleciendo sobre cualquier otro tipo de protección asignada en el planeamiento.
- Cualquier actuación en éstos, así como en los Bienes de Interés Cultural y en los ámbitos marcados como Entorno de Protección de Bien de Interés Cultural, deberán contar con la autorización en materia de patrimonio histórico de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid (arts. 28 y 8.3 de la ley 10/1998.)
- Las excavaciones de sótanos en Bienes de Interés Cultural, los Bienes acogidos a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los ámbitos marcados como “Entorno de protección de Bien de Interés Cultural”, requerirán la realización de un Estudio Arqueológico cuyas características serán señaladas por la Dirección General de Patrimonio Histórico en el proceso de autorización de obras.

	página
ART.3.1. OBJETO	12
ART.3.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	12
ART.3.3. OBRAS ADMISIBLES	12
3.3.1. GRADO 1º	12
3.3.2. GRADO 2º	12
ART.3.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	13
ART.3.5. CONDICIONES DE VOLUMEN	13
A) ALINEACIONES Y RASANTES	13
B) FONDO EDIFICABLE	13
C) OCUPACIÓN DE PARCELA	13
D) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS	13
E) EDIFICABILIDAD	13
ART.3.6. OTRAS CONDICIONES	13
ART.3.7. USOS PERMITIDOS	13

ART.3.1.- OBJETO

El objeto de esta Ordenanza es el de regular aquellas zonas del territorio que el P.G.88 que se revisa asumió, aún señalando la inadecuación de su desarrollo consolidado, basado en anteriores planeamientos, con la imagen urbana tradicional de Villaviciosa.

La presente Revisión recoge asimismo aquellas construcciones que responden a la tipología de bloques de edificación abierta hasta 4 y 5 plantas con uso prioritariamente residencial.

ART.3.2.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

Grado 1º Corresponde a aquellas áreas en que se considera totalmente concluido el proceso de desarrollo urbanístico para las que se propone el mantenimiento y conservación de la edificación existente (ME.1).

Grado 2º Áreas en las que aún subsisten parcelas susceptibles de ser ocupadas en todo o en parte por la edificación, así como edificaciones ruinosas o en mal estado de conservación que razonablemente pueden ser sustituidas (ME.2).

El código que se señala en planos, a continuación del correspondiente a la Ordenanza, corresponde a la Norma Zonal con que se propone sea regulada la nueva edificación.

ART.3.3.- OBRAS ADMISIBLES**3.3.1. GRADO 1º**

- A) - Restauración
 - Conservación
 - Consolidación
 - Acondicionamiento
 - Restauración parcial y total
 - Reestructuración parcial y total
 - Exteriores
- B) De nueva planta para construcciones enteramente subterráneas con uso de aparcamiento, infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación.
- C) De ampliación en edificios exclusivos destinados a centros básicos de comercio o de equipamientos públicos o privados, con las siguientes condiciones:
 - Que la ampliación no suponga más del 20 % de la edificabilidad del edificio existente.
 - Que la ampliación quede vinculada al cumplimiento de las Normas de obligado cumplimiento relativas a instalaciones, Accesos, Protección Contra Incendios, etc., para el edificio ampliado.
- D) De sustitución, con mantenimiento del volumen edificado, previa aprobación de un Estudio de Viabilidad de la nueva edificación por el Ayuntamiento.

3.3.2. GRADO 2º

Las señaladas para el Grado 1º con letra A) y en todo caso las de nueva planta (previa demolición de la edificación existente si la hubiere) con las condiciones de la Norma Zonal que indique el código señalado a continuación de la Ordenanza (ME.2).

ART.3.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efectos de segregaciones)

Parcela mínima: 600 m²

Frente y fondos mínimos de parcela: No se fijan.

ART.3.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las recogidas en los planos correspondientes del Plan General

B) FONDO EDIFICABLE

El existente en Grado 1º y el correspondiente a la Ordenanza a aplicar tras la sustitución de la edificación o para parcelas no edificadas en Grado 2º.

C) OCUPACIÓN DE PARCELA

En Grado 1º la existente, excepto para las obras de nueva edificación señaladas anteriormente como admisibles de ampliación, en que se podrá superar en un 20 % la existente.

En Grado 2º la correspondiente a la Ordenanza de sustitución.

D) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS

En Grado 1º las existentes.

En Grado 2º las correspondientes a la Ordenanza de sustitución.

E) EDIFICABILIDAD

En Grado 1º la existente, excepto para aquellas obras admisibles de ampliación señaladas anteriormente, en que aquella se podrá superar en un 20 %.

En Grado 2º la correspondiente a la Ordenanza de sustitución.

ART.3.6.- OTRAS CONDICIONES

Las obras de sustitución que se indican en el artículo 3.3/D para el Grado 1º requerirán, como trámite previo a la solicitud de licencia, la presentación de un "Estudio de Viabilidad" con el contenido que se señala en las presentes Normas Urbanísticas. Dicho Estudio atenderá a condiciones similares, estéticas y de composición que las que se señalan en los Artículos 2.7 y 2.9 de la precedente Ordenanza 2 (MC). El informe técnico de este estudio se considera vinculante para la redacción del proyecto y la ejecución de las obras.

ART.3.7.- USOS PERMITIDOS

Los mismos que para la Ordenanza nº 2.

	página
ART.4.1. OBJETO	15
ART.4.2. TIPOLOGÍAS	15
ART.4.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	15
ART.4.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	15
ART.4.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	15
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	15
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	15
ART.4.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	16
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	16
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	16
ART.4.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	16
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	16
B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	16
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	16
ART.4.8. OTRAS CONDICIONES.....	17
A) NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	17
B) PLAZAS DE APARCAMIENTO	17
C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS	17
ART.4.9. OBSERVACIONES	17
A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	17
B) CONVENIOS SUSCRITOS	18
ART.4.10. USOS PERMITIDOS	18
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS	19

ART.4.1.- OBJETO

Se trata de obtener edificaciones aisladas, de altura controlada, separadas unas de otras por espacios libres con uso de jardines y zonas deportivas privadas al servicio de los usuarios de aquellas. Los edificios serán susceptibles de división horizontal y su uso principal será el de vivienda colectiva con accesos comunes.

ART.4.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usualmente denominadas “Bloques Abiertos”.

ART.4.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A fin de adecuar la intensidad del uso y su volumetría según la localización territorial, se establecen los siguientes grados:

- | | |
|-----------|--|
| GRADO 1º: | RM.1 con tres plantas de altura (B+2) |
| GRADO 2º: | RM.2 con tres plantas de altura (B+2), estando la 3ª retranqueada en todas sus fachadas 3 m respecto a las correspondientes de la planta inferior. |
| GRADO 3º: | RM.3 con dos plantas de altura (B+1) |

ART.4.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de suelos en que sea de aplicación esta Ordenanza 4 se establecen las siguientes condiciones:

- | | |
|----------------------|--|
| Parcela mínima: | 1.500 m ² |
| Forma de la parcela: | Su frente mínimo a calle será de 30 m, debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro. |

ART.4.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos: ½ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

- Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

Para el caso de localizaciones dentro de la trama del casco urbano consolidado, el retranqueo a alineación oficial podrá ser nulo cuando la planta baja se destine a uso comercial, previo Estudio de Viabilidad.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición, mantener una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

ART.4.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.4.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	50%	60%
2	50%	60%
3	50%	60%

Las edificaciones auxiliares o complementarias (vestuarios, pabellón de vigilancia, etc.) tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m² en cada una de las posiciones.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²
	SOBRE RASANTE
1	1
2	0,8
3	0,6

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima correspondiente a los siguientes índices, con un límite de 100 m² edificados en cada una de las posiciones:

S/rasante.- 0,05 m²/m²

B/rasante.- 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)*	Nº DE PLANTAS		
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE	BAJO CUBIERTA
1	9,50	14	B+2	2	SI*
2	6,50	11	B+1+Ático	2	NO
3	6,50	11	B+1	2	SI*

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m., siendo la máxima altura a cumbrera (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m *

* En caso de proyectarse con cubierta inclinada

ART.4.8.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número máximo de viviendas a obtener por la aplicación de índice de edificabilidad, señalado sobre rasante, a la superficie de parcela neta quedará condicionado por los siguientes tamaños:

Tamaño medio de vivienda: 100 m² construidos *

Tamaño mínimo de vivienda: 75 m² construidos *

* Incluidos servicios comunes (portal, escalera, cuartos de basura, instalaciones, etc.).

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela adscrita será de 2 plazas/vivienda. Del total de plazas resultante al menos el 75% deberá situarse bajo rasante en aparcamiento subterráneo construido al efecto, quedando vinculadas en régimen de venta o alquiler a los usuarios de las viviendas.

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

- PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.
- PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.
- FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.
- BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

ART.4.9.- OBSERVACIONES

A) ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

La presente Ordenanza, es de aplicación, con las determinaciones complementarias, que se indican a continuación, a los ámbitos o manzanas de las Áreas de Planeamiento Incorporado siguientes:

API	ÁMBITO	ORDENANZA 4
	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias (El Vaillo)	Grado 1
4.- Camino del Bispo	Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias	Grado 1
7.- La Fuentecilla	Parcela 11, Parcela 13 y 14	Grado 2
7.- La Fuentecilla	Parcela municipal (VPP)	Grado 3
	Parcela SC ₁	Grado 3

B) CONVENIOS SUSCRITOS

En lo referente a las parcelas 11, 13 y 14 del API 7, las determinaciones complementarias se corresponden al contenido de Convenios Urbanísticos suscritos y que se adjuntan como Anexo a la presente Documentación.

Asimismo en el caso de El Vaillo, API.4: Camino del Bispo y Parcela SC₁, corresponden a Modificaciones del P.G.88 aprobados definitivamente en fecha reciente por la CM.

ART.4.10 .- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda	Multifamiliar

USOS COMPATIBLES:

- Residencial.

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Residencia Comunitaria	1ª (solo en bloque de edificación diferenciado)

- Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Oficinas	1ª, 2ª * y 3ª *
Hotelero	1ª

* De todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	1ª, 2ª y 3ª
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos	1ª

- Equipamiento.

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Educación	1ª y 7ª

- Infraestructuras

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Garajes	1ª y 2ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**PARCELA SC₁**

ORDENANZA 4.

GRADO 3. RM.3

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones: 2.350 m²

CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Longitud máxima de fachadas: 30 m.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos: Fachada 3 m.

Laterales 3 m.

Testero 3 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE: 40%

APARCAMIENTOS BAJO RASANTE (MÍNIMOS): 2 plazas/viv. o 1 plaza doble/viv

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 28

OTRAS: Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**API 4. CAMINO DEL BISPO**

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias

ORDENANZA 4.

GRADO 1º. RM.1

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima a efectos de segregaciones: la manzana A, B, y C correspondiente.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos: Fachada Avda. Príncipe de Asturias: 5,25 m.

Fachada a otras calles: 3 m.

ALTURA A CUMBRERA (Ht): 14,00 m.

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m² s/parcela inicial del PPO Sector IV (15.060 m²c)

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: M.A. = 56, M.B. = 44, M.C. = 50; Total = 150 viviendas

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE: 1 plaza/viv.

OTRAS: Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**EL VAILLO****EL VAILLO**

Manzanas con fachada a la Avda. Príncipe de Asturias de promoción particular (viv. libre).

ORDENANZA 4.

GRADO 1. RM.1

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Parcela mínima: La procedente del proyecto de parcelación aprobado reducida en su superficie por las zonas verdes públicas creadas por la Modificación Puntual del PG.88 aprobada por la CM.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Retranqueos de fachadas a zonas verdes públicas: 3 m.

Retranqueos de fachadas a zonas otras calles: 3 m.

Retranqueos de fachadas a otras parcelas: H/2

EDIFICABILIDAD Y NÚMERO DE VIVIENDAS

MANZANA	PARCELA Nº	M²C	VIVIENDAS		
			ACTUALES	NUEVAS	TOTALES
1	61	907,80	4	5	9
	81	907,83	4	5	9
	82	907,86	4	5	9
3	67	953,96	4	5	9
	68	923,97	4	5	9
	69	924,03	4	5	9
	70	924,00	4	5	9
	71	924,00	4	5	9
4	72	995,18	4	6	10
	73	995,08	4	6	10
	74	994,68	4	6	10
	75	995,07	4	6	10
5	76	1.051,58	4	7	11
	77	1.051,57	4	7	11
	78	1.051,57	4	7	11
	79	1.051,73	4	7	11
	80	1.051,73	4	7	11
TOTAL	17	16.581,64	68	99	167

(Tamaño medio = $16.581,64/167 = 99,29 \text{ m}^2\text{c/viv}$)

TAMAÑO MÍNIMO DE VIVIENDA: 75 m²

Nº MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BAJO RASANTE: 1 plaza/viv.

OTRAS:

Los aprovechamientos bajo cubierta quedarán vinculados a la planta inferior, formando viviendas dúplex.

En todo caso regirán las condiciones de la Modificación Puntual y Convenio suscrito, aprobada definitivamente por la CM.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**API 7. LA FUENTECILLA**

Parcelas 11, 13 y 14. Convenios suscritos

GRADO 2. RM.2

	MANZANA		
	11	13	14
NÚMERO DE VIVIENDAS	44	80	57
EDIFICABILIDAD (m ² c)	3.812	7.924	5.662

DOTACIÓN APARCAMIENTO: 1,5 plazas / vivienda

OTRAS CONDICIONES:

Regirán las contenidas en los Convenios Suscritos, ratificados por Pleno y que figuran como Anexos a la Documentación del PGOU revisado.

	página
ART.5.1. OBJETO.....	24
ART.5.2. TIPOLOGÍAS	24
ART.5.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	24
ART.5.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	24
A) PARCELA MÍNIMA	24
B) FRENTE MÍNIMOS A CALLE	24
C) FORMA DE LA PARCELA.....	24
ART.5.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	24
5.5.1 EN GRADOS 2º Y 3º	24
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	24
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	25
5.5.2 EN GRADO 1º.....	25
ART.5.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	25
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	25
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	25
ART.5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	25
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	25
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	26
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	26
ART.5.8. OTRAS CONDICIONES.....	26
A) CONJUNTOS	26
B) PLAZAS DE APARCAMIENTO	26
ART.5.9. OBSERVACIONES	27
A) PPD DEL PG.88	27
B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.....	27
C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS	27
ART.5.10. USOS PERMITIDOS.....	27

ART.5.1.- OBJETO

Esta Norma Zonal trata de regular las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de tamaño medio (hasta 500 m²) en desarrollos del nuevo suelo urbanizable o incorporado y parcelas con este uso, pero de tamaño inferior (de 100 a 300 m²) procedentes en la mayor parte de los casos de los Polígonos de Planeamiento Diferenciado ya incluido en el P.G.88 que se revisa, así como del SUP de dicho P.G.

ART.5.2.- TIPOLOGÍAS

Corresponden a las usuales viviendas unifamiliares en dúplex con bajo cubierta o desván incorporado aisladas, pareadas o en hilera, así como los conjuntos de este tipo de edificaciones que privatizando una superficie de suelo menor que la mínima que les corresponda, disponen de una superficie proindivisa común formada por el resto no privatizado de dichas parcelas mínimas.

ART.5.3.- CLASIFICACIÓN DE GRADOS

Grado 1º: PPD del P.G.88 y las señaladas con Ordenanza [(ME.2) (UI.1)]

Grado 2º: SUP del P.G.88 (API).

Grado 3º. Nuevos desarrollos del P.G.88 Revisado.

ART.5.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) PARCELA MÍNIMA**

Grado 1º: 100 m²

Grado 2º: 300 m²

Grado 3º: 500 m²

B) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE

GRADO	TIPOLOGÍA			
	FILAS O HILERAS		PAREADAS	AISLADAS
	Parcelas de comienzo de hilera	Parcelas intermedias		
Grado 1º	6	6	-	-
Grado 2º	12	7	13	-
Grado 3º	-	-	15	18

C) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas deberán tener una forma geométrica tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

ART.5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS

5.5.1. EN GRADOS 2º Y 3º

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal: 5 m
- A resto de linderos: 3,50 m

La separación a lindero lateral será nula en las tipologías pareadas y en hilera, debiéndose asegurar esta condición en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las parcelas de que se trate o bien mediante aceptación del adosamiento por parte de los propietarios colindantes en forma de compromiso notarial. Dicho adosamiento será total de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los retranqueos señalados para la edificación principal excepto en el correspondiente a la fachada principal a calle en que es admisible la construcción de garajes ocupando una longitud máxima de la misma de 3,50 m.

5.5.2. EN GRADO 1º

Si el proyecto procede de un P.P.D. del P.G.88 conservará las condiciones allí establecidas.

Si la parcela se rige por la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)] no se fijan retranqueos ni a fachadas, ni laterales, exigiéndose tan sólo un retranqueo a testero no inferior a H/2.

ART.5.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

- La longitud máxima continua de las edificaciones en hilera será de 40 m.
- No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos señalados.
- El diseño de cubiertas inclinadas no producirá hastiales sobre ninguna de las fachadas principales, laterales o posteriores de la edificación en cualquiera de las tipologías de que se trate.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella. En este caso conservará los retranqueos fijados en el apartado 5.5.B) anterior.

ART.5.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal:

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	75 %*	75 %
2	45 %+	45 %
3	40 %	40 %

* Excepto en las procedentes de la aplicación de la Ordenanza [(ME.2) (UI.1)].

+ Excepto parcelas procedentes del P.P.D. del P.G.88 y Sectores SUP del P.G.88, que se incorporan como API.

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5 % de la superficie neta de parcela

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal:

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,50 *	0,75
2	0,70 +	0,45
3	0,60	0,40

* 6.000 m² en UZ.

+ 6.000 m² en UZ.

Las edificaciones auxiliares tendrán las siguientes edificabilidades:

s/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

b/rasante = 0,05 m²/m² s/parcela neta

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS.

Edificación principal:

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	Nº DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1	1 sótano (2,75)

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.5.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS CON ESPACIOS LIBRES PROINDIVISOS COMUNES (GRADOS 2 Y 3)

El nº de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 300 ó 500 m² de suelo) determinándose los volúmenes, parcelas privativas, zonas libres comunes y tipologías a crear mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será de 3.000 m².

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate en lo que respecta a aprovechamientos, nº de viviendas, alturas sobre y bajo rasante, nº de plazas de aparcamiento, etc., señalándose como condición especial que la mínima parcela a privatizar será de 250 m², pudiéndose disponer de la superficie restante (hasta 300 m² ó 500 m²) para formar el espacio común proindiviso.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El nº mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	Nº DE PLAZAS
1	2
2	2
3	3

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

- PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.
- PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.
- FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.
- BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

D) Vallado de solares y parcelas

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores. En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

ART.5.9.- OBSERVACIONES

A) PPD DEL P.G.88

Las tipologías correspondientes a los PPD del P.G.88 que se revisa (grado 1) conservarán las condiciones iniciales a que dio lugar su edificación*. Asimismo las tipologías a que se refiere el grado 2, que pertenezcan a PPO aprobado y que se recogen como APIS, conservarán las condiciones del planeamiento parcial como figura de desarrollo de los ámbitos correspondientes.

* En particular las correspondientes al P.P.D.1 del Sector R.2 del P.G.88:

- Parcela mínima = 100 m²
- Edificabilidad = 2 plantas y 7 m a cornisa
- M² edificables / parcela = 140 m²
- Fondo máximo edificable = 15 m
- Retranqueos = No se fijan.
- Ocupación máxima = 60 %
- Viviendas por parcela = 1

B) SUSTITUCIÓN O REFORMA DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes construidas en filas o hileras correspondiendo a un proyecto unitario y que pudiesen ser objeto de reforma, rehabilitación, ampliación o incluso sustitución, en su caso, mantendrán el aspecto exterior del conjunto a que pertenecen.

ART.5.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda	1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

	página
ART.6.1. OBJETO	30
ART.6.2. TIPOLOGÍAS	30
ART.6.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	30
ART.6.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	30
A) FRENTE MÍNIMO A CALLE	30
B) FORMA DE LA PARCELA.....	30
ART.6.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS	30
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	30
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	31
ART.6.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	31
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	31
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	31
ART.6.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	31
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	31
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	31
C) ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS.....	32
ART.6.8. OTRAS CONDICIONES.....	32
A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)	32
B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS	32
C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS	32
ART.6.9. OBSERVACIONES	33
A) VALLADO DE SOLARES	33
B) ZONAS VERDES COMUNES	33
C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS	33
D) CONDICIONES PRESENTACIÓN PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS	33
E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN	33
ART.6.10. USOS PERMITIDOS.....	33

ART.6.1.- OBJETO

Con esta Ordenanza se trata de regular la edificación de parcelas unifamiliares de tamaño hasta 1.500 m², usualmente para la construcción de chalets aislados, o pareados en el grado menor que se indica. Esta tipología, muy tradicional en el municipio, es similar, en su mayor tamaño de parcela, a urbanizaciones iniciadas en los años 60 / 70, actualmente muy consolidadas y a las que no atañe, sin embargo, la presente Ordenanza, ya que seguirán rigiéndose por el P.P.O. inicial por el que fueran creadas.

ART.6.2.- TIPOLOGÍAS

- Edificaciones unifamiliares usualmente aisladas, rodeadas de espacios libres privados destinados a jardines con instalaciones deportivas descubiertas, de recreo y ocio (piscinas, etc.).
- Conjuntos de edificaciones, emplazadas en una parcela común con superficie obtenida por agregación de las correspondientes adscritas a cada unidad.

ART.6.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	PARCELA MÍNIMA	TIPOLOGÍA
1	700 m ²	Aislada o pareada
2	1.000 m ²	Aislada
3	1.500 m ²	Aislada

ART.6.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**A) FRENTE MÍNIMO DE PARCELA A CALLE**

GRADO	FRENTE MÍNIMO A CALLE
1	17,50 m
2	20,00 m
3	25,00 m

B) FORMA DE LA PARCELA

Las parcelas tendrán una forma geométrica que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a la longitud del frente mínimo requerido a calle que por su tipología le corresponda.

ART.6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL**

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

GRADO	A CALLES U OTRAS ZONAS PUBLICAS	A LATERALES Y TESTEROS
1	5,00	Altura a cornisa permitida / 2 (3,5 m mínimo)
2	5,00	
3	5,00	

En el Grado 1º la separación a lindero lateral será nula en tipología pareada. Esta condición deberá quedar asegurada en la petición de licencia, mediante la presentación de proyecto unitario de las dos parcelas de que se trate, o mediante aceptación del adosamiento por parte de ambos propietarios colindantes en forma de compromiso notarial.

Dicho adosamiento será total, de forma que no se produzcan medianerías al descubierto.

Si la aplicación de los retranqueos señalados impidiese alcanzar la edificabilidad permitida, aquellos podrán ser hasta un 20 % menor previa propuesta razonadamente justificada.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Guardarán los mismos retranqueos señalados para la edificación principal, excepto en lo que se refiere al adosamiento lateral, que será permitido con las condiciones de acuerdo con el colindante en la forma señalada en el apartado anterior.

ART.6.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

No se fija fondo máximo de la edificación en ninguna de las tipologías, siempre que se respeten los retranqueos mínimos señalados.

Si las cubiertas son inclinadas su forma será libre, siendo de aplicación el Artículo 53 del Capítulo 5 excepto en lo referente a la aparición de hastiales.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal o aislada de ella, siempre que conserve los retranqueos fijados en el apartado 6.5.b) anterior, con la excepción respecto a adosamientos laterales que allí se indica.

ART.6.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

Edificación principal:

GRADO	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	33,75 %	33,75 %
2	30,00 %	30,00 %
3	26,25 %	26,25 %

Las edificaciones auxiliares tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de parcela.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Edificación principal

GRADO	ÍNDICE M ² /M ²	
	SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE
1	0,45	0,3375
2	0,40	0,30
3	0,35	0,262

Las edificaciones auxiliares tendrán las edificabilidades correspondientes a los siguientes índices:

S/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

B/ rasante.- 0,05 m²/m² s/parcela neta

En las Urbanizaciones de vivienda unifamiliar extensiva ya existentes y consolidadas se fijan los siguientes máximos de edificabilidad:

- Para parcelas inferiores a 1.500 m²: 400 m²c S/R
- Para parcelas entre 1.500 y 2.500 m²: 500 m²c S/R
- Para parcelas superiores a 2.500 m²: 600 m²c S/R

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y N° MÁXIMO DE PLANTAS

Edificación principal

GRADO	ALTURA A CORNISA (H)	ALTURA A CUMBRERA (Ht)	N° DE PLANTAS	
			SOBRE RASANTE	BAJO RASANTE (Altura libre máx.)
1	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
2	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)
3	7	11,50	B+1+BC	1 sótano (2,75)

En la Urbanización El Bosque se mantendrá como altura máxima a cumbre 9 m.

Las edificaciones auxiliares tendrán una sola planta, tanto si están situadas sobre o bajo rasante. Su altura libre no sobrepasará los 2,50 m, siendo la altura máxima (Ht) a cumbre, para las situadas sobre rasante y que se diseñen con cubierta inclinada, de 3,50 m.

ART.6.8.- OTRAS CONDICIONES

A) CONJUNTOS (NUEVAS URBANIZACIONES)

El número de unidades de vivienda vendrá dado por la parcela mínima que corresponda (es decir 1 vivienda por cada 700, 1.000, 1.500 ó 2.000 m² de suelo) incrementado en un 20% sin aumento de la edificabilidad total correspondiente.

Los volúmenes, parcelas privativas adscritas a cada unidad de vivienda (que nunca serán inferiores a 250 m²), zonas libres comunes y tipologías a crear, se determinarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle previa delimitación de la Unidad de Ejecución que corresponda.

La superficie mínima a delimitar para la formación de este tipo de conjuntos será la correspondiente a 12 unidades de vivienda del grado que corresponda (es decir 8.400 m², 12.000 m², 18.000 m² ó 24.000 m² respectivamente).

Los parámetros de referencia inicial para la redacción del Estudio de Detalle serán los correspondientes al de una parcelación convencional de la tipología de que se trate, en lo que respecta a aprovechamientos, alturas sobre y bajo rasante, número de plazas de aparcamiento, etc., excepción hecha del número de alojamientos posibles que podrá ser incrementado, como queda indicado, en un 20% sobre el número correspondiente al de una parcelación convencional.

B) PLAZAS MÍNIMAS DE APARCAMIENTO

El número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro de la parcela, en posición sobre o bajo rasante, será la siguiente:

GRADO	N° DE PLAZAS
1	3
2	3
3	3

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

- PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

- PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.
- FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.
- BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

D) VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco. Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores. En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

ART.6.9.- OBSERVACIONES

A) VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS AÚN NO EDIFICADAS

Las parcelas no edificadas de las Urbanizaciones existentes a que es de aplicación la presente Norma Zonal deberán ser cerradas en caso de inexistencia de Normativa adecuada en los Planes Parciales iniciales de acuerdo a lo indicado en el Capítulo 5 (Artículo 5.14).

B) ZONAS VERDES COMUNES

En las zonas verdes correspondientes a las Urbanizaciones consolidadas y tradicionales, en que es de aplicación esta Norma Zonal (El Bosque, Campodón, El Castillo, Cerro de las Nieves,...), se permite el uso de Infraestructuras Básicas (pozos de captación de agua, etc. y similares).

Asimismo, en los espacios libres proindivisos de los conjuntos que denominamos "Fincas Rurales".

C) PROYECTOS DE REPARCELACIÓN YA EFECTUADOS (CAMPODÓN / EL BOSQUE...)

La parcela mínima edificable se corresponderá con la definida en la cédula urbanística de cada parcela.

Asimismo se conservan los parámetros generales relativos a aprovechamientos de las parcelas, según su planeamiento inicial (edificabilidad, altura, etc.) con excepción de las condiciones de ocupación de la presente Ordenanza.

D) CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS EN PARCELAS ARBOLADAS

En los proyectos de edificación deberá incluirse un plano de estado actual de la parcela de que se trate, que incluya el arbolado existente y su porte, diámetro del tronco, etc. a efectos de conservación o posible sustitución de ejemplares importantes, siendo en este caso de aplicación el Art. 6.5.1. de las Normas Generales de Urbanización.

E) JUNTAS DE COMPENSACIÓN. DISOLUCIÓN.

La disolución de las Juntas de Compensación de las grandes y antiguas urbanizaciones (El Bosque...) quedará sujeta a la previa presentación ante el Ayuntamiento de la Documentación gráfica y escrita justificativa de la concordancia entre la situación actual y las cesiones de espacios libres efectuada en su

día. Dicha Documentación, que, a los efectos de la mayor claridad, será aportada con la misma base cartográfica E: 1/2.000 del Plan General revisado, deberá incluir las parcelas privadas y su régimen de uso, de acuerdo con las cédulas urbanísticas expedidas hasta la fecha por la Sociedad Promotora.

ART.6.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda	1ª
Residencia Comunitaria	1ª (sólo en la antigua UA 11)

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Oficinas	1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

	página
ART.7.1. OBJETO	36
ART.7.2. TIPOLOGÍAS	36
ART.7.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	36
A) PARCELA MÍNIMA	36
B) FORMA.....	36
ART.7.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	36
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	36
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	36
ART.7.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	36
A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL.....	36
B) EDIFICACIÓN AUXILIAR	37
ART.7.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	37
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	37
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	37
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS.....	37
ART.7.7. OTRAS CONDICIONES.....	37
A) NÚMERO DE PLANTAS	37
B) PLAZAS DE APARCAMIENTOS	37
ART.7.8. USOS PERMITIDOS.....	37

ART.7.1.- OBJETO

Se trata de regular aquellas instalaciones o edificaciones cuyo uso no es el residencial ni el industrial tradicional, sino aquellas otras actividades complementarias de la ciudad, usualmente de titularidad privada y que no pueden considerarse dotaciones o equipamientos de marcado carácter social o comunitario normalmente públicos.

Dichas actividades (comercio, oficinas, hoteleras, de ocio, etc.) se consideran compatibles con otros usos de industria limpia, o dotacionales privados dentro de una amplia gama que no desvirtúe, sino que complemente el uso principal.

Véase el art. 7.5 del Capítulo 7.

ART.7.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología será abierta y rodeada de espacios libres ajardinados.

ART.7.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efecto de segregaciones)

A) PARCELA MÍNIMA: 600 m²

B) FORMA DE LA PARCELA:

Su frente mínimo a calle será de 20 m. debiendo tener una forma geométrica que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.

ART.7.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A alineación oficial de calle pública: 5 m.
- A linderos: ½ de la altura a cornisa permitida.

Este retranqueo podrá ser nulo si las propiedades colindantes convienen en adosar sus edificaciones reflejando tal acuerdo mediante compromiso notarial, que será acompañado a la solicitud de licencia de construcción.

Asimismo, el retranqueo lateral podrá anularse en el caso de realizarse proyecto unitario de las parcelas de que se trate.

En caso de que en una misma parcela existiese más de un bloque de edificación, la separación mínima entre ellos será igual a la altura a cornisa permitida.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m. a linderos, pudiendo establecerse la fachada sobre la alineación oficial a calle.

ART.7.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Su forma será libre, siempre y cuando se cumpla el Código Técnico de la Edificación en materia de intervención de bomberos, Sección SI 5.

B) EDIFICACIÓN AUXILIAR

Su forma será libre.

ART.7.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN

A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Sobre rasante: 80%

Bajo rasante: 80%

Las edificaciones auxiliares o complementarias necesarias para las instalaciones tendrán una ocupación máxima sobre y bajo rasante del 5% de la superficie neta de la parcela, con un límite de 100 m². en cada una de las posiciones.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Sobre rasante: 0,80 m²/m²

Bajo rasante: 0,80 m²/m²

Las edificaciones auxiliares tendrán una edificabilidad máxima, con un límite de 100 m² edificados sobre o bajo rasante, correspondiente a los siguientes índices:

Sobre rasante: 0,05 m²/m²

Bajo rasante: 0,05 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁX. DE PLANTAS

EDIFICACIÓN PRINCIPAL

Altura a cornisa: 8 m.

Altura a cumbrera (en caso de existir cubierta inclinada): 11,50 m.

Nº máx. de plantas s/rasante: B+1 (+BC en caso de existir cubierta inclinada)

Nº máx. de plantas b/rasante: 2

Las edificaciones auxiliares tendrán 1 planta, tanto si se sitúan sobre o bajo rasante. Su altura libre en las dos posiciones no sobrepasará los 2,50 m., siendo la altura máxima a cumbrera (Ht) para las situadas sobre rasante de 3,50 m. (en caso de proyectarse con cubierta inclinada).

ART.7.7.- OTRAS CONDICIONES

A) Nº DE PLANTAS

El número de plantas permitido de la edificación principal, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficina, hotelero y similares), podrá ser B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada).

Cuando se proponga este número de plantas la altura a cornisa máxima podrá alcanzar 12 m, y la altura máxima a cumbrera 14,50 m.

B) PLAZAS DE APARCAMIENTO

Será de aplicación el artículo 4.11 del Capítulo 4.

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

• Terciario:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio	en todas sus categorías
Oficinas	2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4)
Hotelero	en todas sus categorías
Reunión	en todas sus categorías
Espectáculos	en todas sus categorías

- Industrial:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Industria	3ª (nivel 1)

USOS COMPATIBLES:

- Equipamientos:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Educación	1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª
Cultural	en todas sus categorías
Asistencial	2ª
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	en todas sus categorías
Religioso	1ª
Deportivo	en todas sus categorías
Otros servicios Públicos	1ª, 2ª, 3ª y 6ª

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda	1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)
Residencia	1ª (solo para religiosos anexo a centro de culto,
Comunitaria	exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios).

- Industrial:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Industria	1ª y 2ª
Almacenes	1ª
Producciones Audiovisuales	1ª

- Infraestructuras:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Garajes	1ª y 2ª
Gasolineras	1ª *

* Únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del art. 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

	página
ART.8.1. OBJETO	40
ART.8.2. TIPOLOGÍAS	40
ART.8.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	40
A) PARCELA MÍNIMA	40
ART.8.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS	40
ART.8.5. CONDICIONES DE VOLUMEN	40
A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA	40
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	40
C) ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN	41
ART.8.6. OTRAS CONDICIONES	41
ART.8.7. USOS PERMITIDOS	41

ART.8.1.- OBJETO

Esta ordenanza regula aquellas edificaciones con destino a ser utilizadas por la comunidad para proveerse de los necesarios servicios sociales, culturales, asistenciales, religiosos y similares.

De titularidad pública o privada, aunque usualmente adscritos al sector público, complementan los usos de residencia y de trabajo propiamente dichos del conjunto de la población.

ART.8.2.- TIPOLOGÍAS

En general la tipología responderá a las correspondientes al entorno del área en que el equipamiento quede ubicado, siendo en todo caso tipología abierta en el nuevo suelo urbanizable previsto y en el suelo urbanizable incorporado y en las Áreas de Planeamiento Incorporado.

ART.8.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN**PARCELA MÍNIMA**

- En el Área de Interés Ambiental correspondiente a la trama del Casco Antiguo y su Ensanche.- 300 m².
- En el resto del suelo urbano consolidado.- 2.000 m²
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado la parcela mínima será aquella que pueda acoger el equipamiento de que se trate con la dimensión que para el mismo establezca la reglamentación oficial vigente (por ejemplo: Escuela infantil de 3 unidades = 1.350 m². suelo, etc.)

ART.8.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**RETRANQUEOS**

- En el suelo urbano consolidado los retranqueos serán iguales a los que señale la Ordenanza de aplicación para el entorno de la zona en que el equipamiento quede ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado y en el suelo urbanizable y urbanizable incorporado serán las que señale el PPO que se incorpora o el que desarrolle el suelo urbanizable correspondiente.

ART.8.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA**

- En el suelo urbano consolidado, la ocupación máxima será igual a la que señale la ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento queda ubicado.
- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la ocupación será la señalada en los PPO que se incorporan.
- En el suelo urbanizable (UZ) será la que determinen los PPO de desarrollo.

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

- En el suelo urbano consolidado será igual al que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado, pudiéndose superar hasta un 50 % más si así lo demanda funcionalmente la dotación de que se trate.
- En las áreas de planeamiento incorporado (API) y en el suelo urbanizable incorporado (UZI), la edificabilidad será la señalada en los PPO que se incorporan.

- En el suelo urbanizable (UZ) la edificabilidad será la que determinen los PPO de desarrollo.

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁX. DE PLANTAS

En el Suelo Urbano Consolidado, el número máximo de plantas y alturas máximas a cornisa y a cumbrera serán las que señale la Ordenanza de aplicación para la zona del entorno en que el equipamiento quede ubicado.

En las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el suelo urbanizable y en el incorporado, la altura máxima (H) a cornisa será de 7 m, la altura máxima a cumbrera (Ht) será de 10,50 m y el número máximo de plantas será de 2 (B+1).

Como condición particular del uso deportivo se permite en los deportes de sala una altura libre de ésta de 7 m aunque se superen las alturas H y HT citadas.

ART.8.6.- OTRAS CONDICIONES

- El número mínimo de aparcamientos a proveer dentro de la parcela adscrita será el de 1 plaza/50 m² edificadas, pudiendo el Ayuntamiento exigir el superar este estándar si las instalaciones diesen lugar a una mayor afluencia de usuarios, visitantes o espectadores.
- Los centros educacionales, tanto en el suelo urbano consolidado, como en suelos urbanizables o áreas de planeamiento incorporado, resolverán dentro de la parcela adscrita las adecuadas paradas de transporte colectivo de alumnos, así como el estacionamiento de vehículos de alumnos, familiares, visitantes y personal docente o no.
- Previo estudio razonablemente justificado, en función de la demanda existente en cada momento por la población de una u otra clase o categoría de equipamiento, podrán ser sustituidos los equipamientos públicos o privados actuales, por el que de forma razonada se proponga, dentro de la gama de usos dotacionales que se señalan en las Normas Urbanísticas.

ART.8.7.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Equipamiento en todas sus clases y categorías
- Infraestructuras:

Clase	Categoría
Garajes	1ª y 2ª

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	1ª a 5ª
Libre deportivo	1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

	página
ART.9.1. OBJETO	43
ART.9.2. TIPOLOGÍAS	43
ART.9.3. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	43
ART.9.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	43
ART.9.5. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	43
ART.9.6. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	44
ART.9.7. CONDICIONES DE VOLUMEN	44
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	44
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	44
C) Nº MÁX. DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA	44
ART.9.8. OTRAS CONDICIONES.....	44
ART.9.9. USOS PERMITIDOS.....	45
ART.9.10. VERTIDOS.....	45

ART.9.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de introducir ciertas condiciones de flexibilidad en la implantación de razones comerciales, en una gama más amplia que la que permitía la Ordenanza correspondiente del Plan General que se revisa, abarcando asimismo otros usos terciarios compatibles con el uso industrial, favoreciendo así el desarrollo de las áreas productivas en los Sectores XII y XIII (Quitapesares y Pinares Llanos).

Es objeto así mismo poder albergar actividades de comercio u oficinas de tipologías edificatorias similares a las naves industriales con un cierto criterio de uniformidad y estética, aunque sin detrimento alguno de que se lleven a efecto con la calidad y modernidad que se ha pretendido en las franjas visibles desde la M-501.

ART.9.2.- TIPOLOGÍAS

Naves aisladas o adosadas según el tamaño de la manzana en que se ubiquen y las razones comerciales que acojan.

ART.9.3.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

GRADO	TIPOLOGÍA
1	Nave nido (adosadas)
2	Nave media (adosadas y aisladas)
3	Nave exenta (aisladas) (adosadas excepcionalmente)

ART.9.4.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (A EFECTOS DE SEGREGACIONES)

GRADO	PARCELA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO
1	300 m ²	10
2	500 m ²	15
3	1.000 m ²	25

La forma geométrica de las parcelas correspondientes debe ser tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a la longitud mínima de frente a calle que se indica.

ART.9.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Grado 1 (Nave Nido)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 2 (Nave Adosada)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo lateral: 5 m (en las parcelas de esquina)
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 3 (Nave Aislada)

- Retranqueo a frente: 10 m
- Retranqueo lateral: 5 m
- Retranqueo a fondo: 5 m

En aquellas parcelas singulares, por ser de esquina, los retranqueos se establecerán mediante Estudio de Detalle si se realiza una actuación conjunta con varias parcelas para evitar quiebros en las fachadas a calle.

ART.9.6.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

El fondo edificable será el definido por los Planes Parciales SECTORES XII y XIII.

La longitud máxima continua de los cuerpos de edificación formados por una nave o varias adosadas no se fija.

ART.9.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA**

GRADO	S/RASANTE	B/RASANTE
1	80%	80%
2	70%	70%
3	60%	60%

B) INDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

GRADO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
	S/RASANTE	B/RASANTE
1	1,20 m ² /m ²	0,8 m ² /m ²
2	1,05 m ² /m ²	0,7 m ² /m ²
3	1,50 m ² /m ² *	0,6 m ² /m ²

C) Nº MÁXIMO DE PLANTAS Y ALTURAS MÁXIMAS A CUMBRERA (Ht).

GRADO	ALTURA MAX. (Ht)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	
		S/RASANTE	B/RASANTE
1	Hc=8 m;Ht=9 m	B	1
2	Ht=9 m.	B	1
3	Ht=12 m.	B+1	1

La altura máxima (Ht) permitida sólo podrá sobrepasarse con elementos de estructura exentos y otros de carácter técnico inherentes al proceso productivo y a la propia instalación.

Asimismo se podrá rebasar esta altura en un metro por el peto, que en prolongación de la fachada, oculte los faldones de la cubierta. La instalación de rótulos y carteles publicitarios se permitirá siempre que éstos no rebasen la altura máxima a cumbre y se apoyen en la fachada del edificio, quedando prohibidos los báculos exentos.

Sobre la planta baja se permite la construcción de entreplantas con una superficie máxima del 50 % de la correspondiente a la planta baja y cuyo uso quedará integrado y vinculado como complementario al principal de la razón comercial de que se trate.

ART.9.8.- OTRAS CONDICIONES

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas.
- La dotación de aparcamientos se regula en el art. 4.11 y subsiguientes del título II. A efectos del cumplimiento del mismo se elaborará por la Junta de Compensación o conjunto de promotores un estudio de reparto de computo de plazas de aparcamiento, en relación a las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico.
- Dada la tolerancia de usos de la presente Ordenanza que permite junto a los básicamente industriales los terciarios compatibles y alternativos con dicho uso principal, los proyectos de edificación atenderán dicha circunstancia en lo referente a diseño, materiales y aspecto exterior de las construcciones de nueva planta o existentes a modificar, ampliar o rehabilitar.
- Las naves resultantes de la aplicación de la Ordenanza podrán alojar una razón empresarial exclusiva o varias razones empresariales diferenciadas. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos. Asimismo la petición de subdivisión de naves, a efectos de localización de varias razones empresariales diferenciadas, requerirá la previa suscripción de un Convenio Urbanístico en que se fije la recuperación por el sector público de las plusvalías generadas a consecuencia de dicha subdivisión propuesta por el nuevo

* Con excepción de la Instalación Hermanos Sáiz S.A., cuya edificabilidad, s / Protocolo suscrito el 21/2/94 entre Ayuntamiento, Sociedad y CM, será de 0,375 m²/m².

Planeamiento. Este convenio deberá contemplar el número de razones empresariales diferenciadas, la superficie construida de cada una de ellas nunca será inferior a 150 m².

ART.9.9.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Industrial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES:

- Terciario:

Clase	Categoría
Comercio	1ª y 2ª
Oficinas	2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4)
Reunión	1ª, 2ª, 3ª y 4ª
- Equipamientos:

Clase	Categoría
Sanitario	1ª y 3ª
Institucional	en todas sus categorías
Otros servicios	
Públicos	1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª
- Infraestructuras en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

Clase	Categoría
Vivienda	1ª (una sola vivienda de guarda por instalación o conjunto de ellas en una sola nave)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase	Categoría
Zonas verdes	2ª, 3ª 4ª y 5ª
Libre deportivo	1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

ART.9.10.- VERTIDOS

Los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de Octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales.

	página
ART.10.1. OBJETO.....	47
ART.10.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS	47
ART.10.3. INSTALACIONES PERMITIDAS.....	47
A) GRADOS 1º Y 2º	47
B) GRADO 3º	47
C) GRADO 4º	47
D) GRADO 5º	47
ART.10.4. OTRAS CONDICIONES	47

ART.10.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de regular las condiciones adecuadas al carácter de espacios libres públicos o privados de estos ámbitos, no ocupados por la edificación mas que en una escasa proporción, de forma complementaria y de apoyo al principal de espacio libre y que normalmente deben ser forestados, ajardinados y acondicionados de acuerdo con su función principal.

ART.10.2.- CLASIFICACIÓN EN GRADOS

A efectos de instalaciones permitidas se establecen los siguientes grados:

GRADO	
1	Parque urbano de uso público
2	Plazas y jardines de uso público
3	Protección de vías
4	Anexo viario (isletas, medianas y rotondas)
5	Jardines privados

ART.10.3.- INSTALACIONES PERMITIDAS**A) GRADOS 1º Y 2º (parques urbanos, plazas y jardines de uso público)**

En estos grados se permite la edificación fija con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima s/rasante = 1,5 % de la superficie total calificada.
- Índice máximo de edificabilidad s/rasante = 1,5 m² por cada 100 m² de superficie calificada.
- Altura total (Ht) máxima = 4 m
- Nº máximo de plantas sobre rasante = 1
- Retranqueos mínimos = 5 m a todos los linderos
- La altura máxima (Ht) que se indica podrá ser rebasada en un 50 % por aquellos elementos estructurales, decorativos o de seguridad que pueda requerir el diseño.

B) GRADO 3º (Protección de vías)

En general, se permite solamente la instalación de paradas de transporte público, quioscos de prensa o similares y aquellas otras de mobiliario urbano complementario con el uso viario.

No obstante y en las localizaciones que señalen los Planes Parciales de Ordenación, se permite el uso de estación de servicio con las condiciones señaladas para dicha actividad en el Artículo 4.9.2./B del Capítulo 4º (Normas Generales de Uso).

C) GRADO 4º (Anexo a viario: isletas, medianas y rotondas)

Sólo se permite su ajardinamiento y la instalación de elementos ornamentales o de carácter similar en su caso.

D) GRADO 5º (Jardines privados)

Corresponde a los espacios libres privados de parcela en que sólo se permiten pérgolas, cenadores abiertos, edificaciones auxiliares, y aquellos usos deportivos descubiertos tales como piscinas, tenis y similares con las condiciones específicas que quedan reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

ART.10.4.- OTRAS CONDICIONES

En los grados 1º y 2º se permiten, previa autorización municipal, las instalaciones desmontables que, de forma temporal, pudiesen requerirse (fiestas, casetas y similares), así como cualquier tipo de mobiliario urbano o juegos infantiles compatible con el uso principal.

	página
ART.11.1. OBJETO	49
ART.11.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	49
ART.11.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA	49
A) CERRAMIENTOS DE PISTAS POLIVALENTES Y SIMILARES	49
B) PISCINAS	49
C) FRONTONES Y SIMILARES	49
D) EDIFICACIONES AUXILIARES	49
ART.11.4. CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EDIFICACIONES AUXILIARES	49
A) OCUPACIÓN	49
B) EDIFICABILIDAD	49
C) ALTURAS Y Nº DE PLANTAS	49
ART.11.5. OTRAS CONDICIONES	50
ART.11.6. USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS	50

ART.11.1.- OBJETO

El objeto de la ordenanza es el de regular las condiciones de implantación de aquellas instalaciones descubiertas de uso deportivo ubicadas en terrenos libres de edificación (a excepción de aquellas construcciones auxiliares que sean necesarias para el uso normal deportivo) y que forman parte del equipamiento de ocio de la población.

La distinta regulación del uso deportivo, respecto al equipamiento también definido con este mismo carácter en la Ordenanza 8, no viene dada por la titularidad pública o privada de las instalaciones, ni por la asistencia o no de espectadores, sino por la ausencia de cubrición fija de las instalaciones.

ART.11.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN (a efectos de segregación).

No se fija parcela mínima, ni forma de la misma.

ART.11.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES EN LA PARCELA**A) CERRAMIENTOS DE PISTAS PARA LA PRÁCTICA DEL TENIS, BALONCESTO O SIMILARES Y POLIVALENTES**

En fachada el cerramiento podrá alinearse sobre la misma, debiendo, respecto a otros linderos de parcela, mantener una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo previa autorización de la propiedad colindante que deberá acompañarse a la petición de licencia de la instalación.

B) PISCINAS

Deberán guardar un retranqueo mínimo a fachada, laterales y testero de la parcela de 3 m.

C) FRONTONES O SIMILARES

Las rasantes de las pistas se establecerán de forma que los muros opacos necesarios para la práctica deportiva no excedan de una altura de 2,50 m sobre las rasantes naturales del terreno circundante.

Los cerramientos opacos, con esta altura máxima medida por la parte exterior a la pista, podrán alinearse en fachada, debiendo mantener, respecto a los demás linderos de parcela, una distancia mínima de 3 m. Este retranqueo podrá ser nulo con la condición señalada para los cerramientos de tenis y similares en el apartado A).

D) EDIFICACIONES AUXILIARES

Se establece como única condición de posición el guardar una distancia mínima de 3 m a laterales y testero respecto a otras parcelas colindantes.

ART.11.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA EDIFICACIONES AUXILIARES.**A) OCUPACIÓN MÁXIMA**

Sobre rasante: 5 %

Bajo rasante: 5 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

Sobre rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

Bajo rasante: 5 m² por cada 100 m² de suelo zonificado

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁXIMO DE PLANTAS

Sobre rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m y a cumbre (Ht) de 3,50 m

Bajo rasante: 1 planta con altura libre máxima de 2,50 m

ART.11.5.- OTRAS CONDICIONES

- Los cerramientos de pistas polivalentes o similares serán de malla metálica, con altura máxima de 5 m, admitiéndose un zócalo de fábrica u hormigón, en su caso, de altura no superior a 50 cm.
- La superficie de parcela no ocupada por las instalaciones será ajardinada y tratada adecuadamente.
- En caso de preverse la asistencia de espectadores no se consideran computables como volumen los graderíos fijos o móviles necesarios para la estancia del público, ni los espacios resultantes bajo las gradas que pueden ser utilizados para servicios complementarios tales como vestuarios, salas de musculación, aseos y otros similares.
- La dotación de aparcamientos a resolver dentro de la parcela adscrita será la correspondiente a 1 plaza cada 2 posibles usuarios, a los que se añadirán en caso de asistencia de espectadores un nº de plazas equivalente a 1 plaza cada 4 posibles espectadores.

ART.11.6.- USOS COMPLEMENTARIOS PERMITIDOS

- Residencial

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Vivienda _____	1ª (una sola vivienda para guarda de las instalaciones)
- Terciario

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Reunión _____	5ª
- Infraestructura

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Aparcamiento _____	1ª

	página
ART.12.1. OBJETO	52
ART.12.2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	52
ART.12.3. RETRANQUEOS.....	52
ART.12.4. PASILLOS ELÉCTRICOS Y DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS	52

ART.12.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de regular las relaciones de coexistencia entre las infraestructuras necesarias para prestar a la ciudad y a sus habitantes los servicios urbanos básicos y los demás usos diferentes del suelo.

ART.12.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Dada la diversidad de instalaciones no se fija parcela mínima, que en su caso vendrá dada por las condiciones mínimas exigibles para el correcto funcionamiento de la instalación de que se trate.

ART.12.3.- RETRANQUEOS

Respecto a otras parcelas colindantes con uso distinto las instalaciones guardarán un retranqueo mínimo de 3 m y en todo caso cumplirán la Normativa Sectorial vigente de aplicación.

En lo referente a las servidumbres producidas por las líneas existentes de transporte y distribución de energía eléctrica se estará a la influencia, que según las disposiciones vigentes, sean exigibles en función de la potencia transportada y la posición de dichas líneas.

ART.12.4.- PASILLOS ELÉCTRICOS Y DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS (líneas de fuerza).

Los planos de ordenación señalan aquellos pasillos (denominados “líneas de fuerza” en el Documento de Bases para la redacción del PRET elaborado por la CM) por los cuales deben implantarse y discurrir las redes generales de transporte y distribución de energía, comunicaciones y otros servicios.

Las redes citadas incluyen no sólo las de nueva creación, sino las actualmente existentes, en especial las de transporte de energía eléctrica. A efectos de trazado de nuevas líneas o traslado de las existentes se estará a lo dispuesto en el Decreto 131/1997 de 16 de Octubre por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOCM 27-X-1.997).

	página
ART.13.1. OBJETO	54
ART.13.2. TIPOLOGÍAS	54
ART.13.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN	54
ART.13.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA	54
ART.13.5. CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES.....	54
ART.13.6. CONDICIONES DE VOLUMEN	54
A) OCUPACIÓN MÁXIMA.....	54
B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD	54
C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS.....	54
ART.13.7. OTRAS CONDICIONES.....	54
ART.13.8. USOS PERMITIDOS.....	55
A) USO PRINCIPAL	55
B) USOS COMPLEMENTARIOS	55

ART.13.1.- OBJETO

La Ordenanza trata de regular las edificaciones especiales destinadas a albergar usos y actividades de equipamientos colectivos cuya importancia puede llegar a rebasar incluso el nivel meramente local.

ART.13.2.- TIPOLOGÍAS

En general se tratará de edificaciones aisladas rodeadas de espacios libres ajardinados.

ART.13.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

A efectos de parcelaciones, segregaciones o reparcelación se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima = 1,00 Ha
- Forma de la parcela = Debe permitir la inscripción de un círculo de 80 m de diámetro.

ART.13.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Las fachadas de la edificación guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A carreteras = 50 m
- A resto de los linderos de la parcela = Altura a cornisa (H).

En caso de que en la parcela existiese más de una edificación, la distancia mínima entre éstas será igual a la altura total (Ht) de la más elevada.

ART.13.5.- CONDICIONES DE FORMA DE LAS EDIFICACIONES

La longitud máxima de las fachadas de la edificación no superará los 100 m pudiéndose rebasar esta longitud hasta un 50 % si las fachadas se disponen con cambios de planos de alineación, elementos diseñados para romper la continuidad de las mismas o situaciones similares razonablemente justificadas.

ART.13.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN**A) OCUPACIÓN MÁXIMA**

- Sobre rasante = 40 %
- Bajo rasante = 40 %

B) ÍNDICE MÁXIMO DE EDIFICABILIDAD

- Sobre rasante = 1,00 m²/m²
- Bajo rasante = 0,80 m²/m²

C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº DE PLANTAS

- Altura máxima a cornisa (H) = 13 m
- Altura máxima a cumbrera (Ht) (en caso de diseñarse cubierta inclinada) = 15 m
- Nº máximo de plantas
 - Sobre rasante = B + 2
 - Bajo rasante = Sótano 1º y 2º.

ART.13.7.- OTRAS CONDICIONES

- Las edificaciones se adaptarán e integrarán en el medio natural mediante la coloración adecuada de sus fachadas, la menor altura posible que permita la instalación de que se trate y el tratamiento de los espacios

libres de parcela, en que será exigible la máxima calidad en el ajardinamiento y la plantación generosa de arbolado.

- La superficie libre mínima de parcela así tratada será del 20 % de la superficie total de la misma.
- El nº de plazas de aparcamiento será justificado según las necesidades previsibles generadas por la actividad a implantar. Como mínimo el 50 % de ellas se situarán bajo rasante, resolviéndose cualquier operación de carga y descarga o similares dentro de la propia parcela.

ART.13.8.- USOS PERMITIDOS

A) USO PRINCIPAL

Consumirá al menos el 80 % de la superficie máxima edificable sobre rasante señalada en al Artículo 13.6/B precedente.

- **Equipamientos**

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Educación _____	5ª
Sanitario _____	2ª
Cultural _____	2ª
Institucional _____	1ª
Deportivo _____	2ª

B) USOS COMPLEMENTARIOS

Consumirá como máximo el 20 % de la superficie máxima edificable sobre rasante señalada en al Artículo 13.6/B precedente.

- **Terciario**

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Comercio _____	1ª a 3ª
Oficinas _____	1ª a 3ª
Hotelero _____	1ª y 2ª
Reunión _____	1ª a 5ª
Espectáculos _____	1ª

- **Equipamientos**

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Educación _____	1ª a 4ª, 6ª y 7ª
Cultural _____	1ª
Asistencial _____	1ª a 4ª
Sanitario _____	1ª y 3ª
Institucional _____	2ª
Religioso _____	1ª
Deportivo _____	1ª
Otros servicios públicos _____	2ª, 3ª, 4ª y 6ª

- **Industrial**

<u>Clase</u>	<u>Categoría</u>
Industria y talleres _____	1ª y 2ª
Almacenes _____	1ª
Producciones audiovisuales _____	1ª

- Infraestructuras

Clase	Categoría
Garajes _____	1ª y 2ª
- Espacios libres y deportivos

Clase	Categoría
Zonas verdes _____	1ª a 5ª
Libre deportivo _____	1ª y 2ª