

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACION

CAPITULO 1. DEFINICIONES

6.1.1

Cada una de las zonas edificables de este Sector viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

- a)- Definición gráfica. Los planos contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de una parcela o manzana, la cual está sujeta a su correspondiente normativa particular. Esta información se ofrece mediante una doble codificación: por un lado, en el plano n° 9 "zonificación y tipologías", el tramado de la zona afectada; con la referencia de cada manzana al cuadro resumen de magnitudes urbanísticas incluido en dicho plano y en el anejo n° 1 a estas OR.; por otro, en la serie de planos n° 10 "códigos", una expresión alfanumérica compuesta por cinco partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes. Dicha expresión se denomina Código.
- b)- Definición normativa. En los capítulos siguientes se detallan las condiciones que debe cumplir cada zona, mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada zona. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada zona se denomina Clave, y se aplica sobre las manzanas a los efectos de cálculo de índices, y del establecimiento del uso característico de cada manzana o parcela.
- c)- Definición particularizada. Las manzanas afectadas por la modalidad de aplicación remitida disponen de una ficha de condiciones particulares para la redacción de su correspondiente ED, la cual aparece en el Anejo n° 2 a estas Ordenanzas Regulatoras.

6.1.2

Descripción del Código.

El código mencionado en el art. anterior consta de cuatro partes, cuyo significado es el siguiente:

a)- La primera parte de la expresión viene formada por una letra mayúscula que indica el tipo de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:

M- Manzanas edificables de usos lucrativos, destinadas al dominio privado, en función de las especificaciones del PAU que desarrolla este PP.

P- Manzanas edificables de usos lucrativos, destinadas a su cesión al Ayuntamiento, en función de las especificaciones del PAU que desarrolla este PP.

S- Sistemas Interiores del Sector. Son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

G- Sistemas Generales adscritos a este Sector por el PGOU. Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

b)- La segunda parte de la expresión está formada por tres letras que expresan su uso global, de acuerdo con la siguiente leyenda:

VIV- Vivienda.

TER- Terciario y equipo privado.

COM- Comercial

LIB- Libre permanente, parques.

SER- Comunicaciones y servicios urbanos.

ESP- Instituciones y equipo público.

MIX- Mixto.

c)- La tercera parte de la expresión está formada por dos dígitos, que permiten identificar la Clave aplicable a la zona, y se desglosa con detalle en los capítulos subsiguientes.

d)- La cuarta parte de la expresión de la expresión está formada por un número romano, y alude a la modalidad de actuación, cuyo significado es el siguiente:

I: Modalidad de actuación directa. (Aplicación de la Clave de Ordenanza indicada).

II: Modalidad de actuación remitida. (Remisión a la redacción de un ED al menos de manzana completa, según condiciones particulares que figuran en el Anejo a estas OR).

CAPITULO 2. CLAVE 01. VIVIENDA EXENTA.

6.2.1

Definición.

Regula la construcción de viviendas unifamiliares exentas, sobre parcela de superficie media, y existiendo una única vivienda por cada parcela mínima.

6.2.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres en el interior de la parte de parcela construible.

6.2.3

Retranqueos.

Serán de cuatro metros a la alineación oficial de fachada, y de cuatro metros a los restantes linderos con otras propiedades. Los ED podrán proponer variaciones a los retranqueos a linderos.

6.2.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 380 (trescientos ochenta) m², teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública o desde el viario particular que pueda proponer el ED. En caso de promoción mancomunada, la superficie mínima de la parcela será la suma de las parcelas mínimas atribuibles a cada vivienda propuesta.

6.2.5

Frentes de parcela.

No se fijan frentes mínimos o máximos para esta Clave.

6.2.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 40% de la superficie de la parcela. El ED podrá proponer modificaciones en la ocupación del suelo, sin que la ocupación bruta de la manzana completa pueda ser superior a la cifra indicada.

6.2.7**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.2.8**Edificabilidad.**

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen de magnitudes urbanísticas del anejo 1 a estas OR.

6.2.9**Usos pormenorizados de la edificación.**

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo nº 2 a estas OR.

CAPITULO 3. CLAVE 02. VIVIENDA ADOSADA.

6.3.1

Definición.

Regula la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

6.3.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que los ED puedan disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

6.3.3

Retranqueos.

Serán de 4 (cuatro) metros a la alineación oficial de fachada y al fondo de parcela, y no se fija para los linderos laterales.

6.3.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 140 (ciento cuarenta) m², teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública, o desde viario particular que pueda proponer un ED.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas mas las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del n° de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (140 m²).

6.3.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 7 (siete) metros, no limitándose el máximo.

6.3.6**Superficie de ocupación máxima.**

Será del 50 (cincuenta)% de la superficie de la parcela. El ED podrá proponer modificaciones en la ocupación del suelo, sin que la ocupación bruta de la manzana completa pueda ser superior a la cifra indicada.

6.3.7**Alturas de la edificación.**

La altura máxima será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.3.8**Edificabilidad.**

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen que encabeza el Anejo a estas OR.

6.3.9**Usos pormenorizados de la edificación.**

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo a estas OR.

CAPITULO 4. CLAVE 03. CONDOMINIO

6.4.1

Definición.

Regula la construcción de pequeños edificios destinados a la vivienda colectiva, exentos en el interior de una parcela de tamaño medio, en zonas de baja densidad.

6.4.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de la parcela, salvo que las condiciones particulares de una determinada manzana dispongan alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

6.4.3

Retranqueos.

Serán de 4 (cuatro) metros, tanto a la alineación oficial de fachada como a los demás linderos. Empero, los retranqueos a cualesquiera de los otros linderos podrán reducirse o suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, total o parcialmente en soluciones de proyecto unitario propuestas por el ED.

6.4.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 600 (seiscientos) m², teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública o desde el viario particular que pueda proponer el ED. En caso de promoción mancomunada, la superficie mínima de la parcela será la suma de las parcelas mínimas atribuibles a cada vivienda propuesta.

6.4.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros y el máximo de 40 (cuarenta) metros lineales en la alineación oficial de fachada.

6.4.6**Superficie de ocupación máxima.**

Será del 45 (cuarenta y cinco) % de la superficie de la parcela. El ED podrá proponer modificaciones en la ocupación del suelo, sin que la ocupación bruta de la manzana completa pueda ser superior a la cifra indicada.

6.4.7**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

6.4.8**Edificabilidad.**

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen que encabeza el Anejo a estas OR.

6.4.9**Usos pormenorizados de la edificación.**

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo a estas OR.

CAPITULO 4. CLAVE 04. VIVIENDA COLECTIVA INTENSIVA**6.5.1****Definición.**

Regula la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados al bloque abierto o a la torre, con composición fijada por un ED.

6.5.2**Alineaciones y rasantes.**

Serán las que disponga el ED. La edificación fraccionará sus ritmos edificatorios a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 (cuarenta) metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

6.5.3**Retranqueos.**

No se fijan retranqueos a frente de calle. A los linderos con otras propiedades, el retranqueo será de cuatro metros. En todo caso, el ED realizará los ajustes dentro de las determinaciones particulares que, para las manzanas afectadas, aparecen consignadas en el Anejo a estas OR.

6.5.4**Parcela mínima.**

Coincide con la de las manzanas, que se desarrollarán en promoción unitaria al menos cada una de ellas.

6.5.5**Frentes de parcela.**

Coincide con el de las manzanas.

6.5.6**Superficie de ocupación máxima.**

Será fijada por el ED.

6.5.7**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 24 (veinticuatro) metros y, en todo caso, deberá ser fijada por el ED.

6.5.8**Edificabilidad.**

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen que encabeza el Anejo a estas OR.

6.5.9**Usos pormenorizados de la edificación.**

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo a estas OR.

CAPITULO 6. CLAVE 05. COMERCIAL Y OFICINAS

6.6.1

Definición.

Regula la construcción de edificios destinados al comercio minorista y a locales de oficina en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

6.6.2

Alineaciones y rasantes.

Serán fijadas por el ED de la manzana completa.

6.6.3

Retranqueos.

Serán fijados por el ED de la manzana completa.

6.6.4

Parcela mínima.

Será la manzana definida en este PP.

6.6.5

Frentes de parcela.

Serán fijados por el ED de la manzana completa.

6.6.6

Superficie de ocupación máxima.

Será fijada por el ED de la manzana completa.

6.6.7

Alturas de la edificación.

Serán fijadas por el ED de la manzana completa.

6.6.8

Edificabilidad.

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen que encabeza el Anejo a estas OR.

6.6.9**Usos pormenorizados de la edificación.**

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo a estas OR.

CAPITULO 7. CLAVE 06. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DOCENTE

6.7.1

Definición.

Regula la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

6.7.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

6.7.3

Retranqueos.

Serán de 4 (cuatro) metros a frente de solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 4 (cuatro) metros a los restantes linderos, pudiendo reducirse o suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

6.7.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m².

6.7.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

6.7.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 50% de la superficie de la parcela.

6.7.7**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 10 (diez) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

6.7.8**Edificabilidad.**

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen que encabeza el Anejo a estas OR.

6.7.9**Usos pormenorizados de la edificación.**

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo a estas OR.

CAPITULO 8. CLAVE 07. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

6.8.1

Definición.

Regula la construcción de instalaciones destinadas a la práctica de actividades deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

6.8.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

6.8.3

Retranqueos.

Serán de 4 (cuatro) metros a cualquier lindero del solar.

6.8.4

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m².

6.8.5

Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija frente máximo.

6.8.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie neta de la parcela.

6.8.7

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Ordenanzas Reguladoras. En el supuesto caso de que la especialidad deportiva

a la que se destinara la edificación necesitase una mayor altura, deberá justificarse este extremo, pudiéndose rebasar la altura máxima dentro de un gálibo de 45° a partir de la línea de retranqueo de 5 metros.

6.8.8

Edificabilidad.

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen que encabeza el Anejo a estas OR.

6.8.9

Usos pormenorizados de la edificación.

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo a estas OR.

CAPITULO 9. CLAVE 08. ESPACIOS LIBRES

6.9.1

Definición.

Regula la construcción en superficies de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados.

6.9.2

Alineaciones y rasantes.

Serán libres.

6.9.3

Retranqueos.

Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

6.9.4

Parcela mínima.

No se establecen parcelas en este uso. Sin embargo, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, se considerarán parcelas individuales las superficies discontinuas listadas en el anejo, entre las que no se podrán realizar trasvases de edificabilidad.

6.9.5

Frentes de parcela.

No se fijan.

6.9.6

Superficie de ocupación máxima.

Será del 10 (diez) % de la superficie neta de la parcela.

6.9.7**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será libre.

6.9.8**Edificabilidad.**

Será la que aparece consignada en el cuadro-resumen que encabeza el Anejo a estas OR.

6.9.9**Usos pormenorizados de la edificación.**

Serán los descritos, para las manzanas calificadas con esta Clave, en el Anejo a estas OR.