

PUBLICADO EN B.O.C.M: 8/08/95

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 1995, adoptó, entre otros, acuerdo que en su parte dispositiva dice:

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 115 B "Espartales Norte", promovido por VALDEVICOR, S.A.

2º.- Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOCAM, debiéndose notificar personalmente a todas aquellas personas u organismos que figuren afectados en el expediente."

Asimismo, se procede a la publicación de las Ordenanzas, de dicho Plan Parcial, conforme a lo establecido en el art. 70.2 de la LBRL:

TITULO Y. DISPOSICIONES GENERALES

CAP. 1. NATURALEZA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO

Artº. 1. NATURALEZA

El presente documento tiene la consideración de Ordenanzas del Plan Parcial que como instrumento de ordenación del territorio desarrolla las determinaciones que el PGOU de Alcalá de Henares establece para el Sector 115 B.

Artº. 2 ÁMBITO TERRITORIAL

Estas Ordenanzas o Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del Sector 115 B, cuya delimitación queda reflejada en los planos del presente Plan Parcial.

Artº- 3.- ÁMBITO NORMATIVO

El Alcance normativo del PP se deriva de la aplicación y cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Artº 83 del TRLS y Art. 43 al 56 del RP.

Artº. 4 CONTENIDO

En cumplimiento de lo establecido en el Artº 57 del RP, el presente PP contiene los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones. Plan de Etapas. Estudio Económico-Financiero.

- Normas Urbanísticas.

- Planos de información y de la ordenación propuesta.

CAP. II. VIGENCIA, EFECTOS DE LA APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN

Artº. 5. VIGENCIA

1. El PP entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, y su vigencia será indefinida (Artº 125 TRLS), sin perjuicio de su posible modificación según lo establecido en estas Normas.

2. Tanto los particulares como la Administración queda obligados al cumplimiento de sus disposiciones (Artº. 134 TRLS), debiendo ajustarse a las mismas en cualquier actuación, que con carácter provisional o definitivo se desarrolle sobre su ámbito territorial.

3. Excepcionalmente y previo al desarrollo y ejecución del presente PP, podrán autorizarse los usos y obras justificadas de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Art.º 136 del TRLS.

Art.º 6. MODIFICACIÓN DEL PP

1. Las modificaciones del presente PP, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (Art.º 128 TRLS).

2. Tendrán la consideración de Modificación del PP las siguientes actuaciones:

- Modificación de la estructura viaria de uso público, (Sistema de Viario Local).
- Modificación de los ámbitos señalados para las parcelas de cesión.

3. No constituirá Modificación del PP, la redistribución de la superficie máxima edificable y el cambio de tipologías edificatorias a través de los instrumentos y figurar de desarrollo previstos en estas Normas, siempre que respeten la estructura del Viario de Sistema Local del PP y que para la nueva zonificación de la edificación privada se haga uso de las claves o zonas de ordenanza ya fijadas en el presente PP.

CAP. III NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

Artº.- 7 Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 3 del Código Civil, se seguirán los siguientes criterios interpretativos.

1. En los casos de discrepancia aparente entre los distintos documentos del PP se seguirán, salvo casos evidentes de errata o error, la siguiente escala de prioridades:

- Prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos en general.

- Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas o claves de ordenanzas, alineaciones etc.

- Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.

- Prioridad de los planos de menor escala con respecto a los de mayor escala. (Ejemplo 1:1000 respecto a 1:2000).

- Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema al plano específico de aquel, cuando exista.

2. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:

- La solución más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mayor superficie de espacios libres, y al interés general de la colectividad.

3. Asimismo, en apoyo de la correcta interpretación de los documentos de este PP se utilizarán complementariamente los establecidos en el PGOU.

Art.º 8 NORMAS CONCURRENTES

En el caso de que sobre un mismo aspecto existan normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que estas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna de las normas, las actuaciones que no respeten a cualquiera de las restantes.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAP. Y. ÓRGANOS ACTUANTES

Artº 9 1. El desarrollo y la ejecución del PP corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación aplicable, PGOU y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en su caso al Consorcio Espartales Sur, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras y servicio de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el cumplimiento de los fines señalados en estas Normas Urbanísticas.

CAP.II RÉGIMEN URBANISTICO DEL SECTOR

Artº. 10 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El PGOU a través de la modificación puntual por la que subdividió el Sector 115, clasifica al SECTOR 115 B como Suelo Urbanizable Programado.

Artº.11 CALIFICACIÓN DEL SUELO

El PGOU establece para este sector el Uso Global Residencial, siendo autorizables los usos que el mismo señala como compatibles en cualquiera de sus tipologías (Residencial Intensiva, Condominio, Residencial Unifamiliar, etc), así como los usos Comercial y Terciario.

Son autorizables, así mismo, los usos vinculados a los equipamientos (Docente, deportivo, etc).

Artº. 12 CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

El presente PP desarrolla las condiciones particulares de uso y aprovechamiento que el PGOU en su ficha correspondiente señala para el Sector 115 B, resumidas en el cuadro siguiente:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

EDIFIC. COEF.	USO SUP.EDIF.	SUP. COEF.	SECTORC
SECTOR	TIPOLOGIA	M2	M2
USO/TIUD	APROV.	Nº VIV	RES.COL, INTENS
115-B			
1,00			
0,50	0,8	0	
	CONDominio		
1,00			
0,50	0,9	0	
	UNIF.ALTA		
0,56			DENS.
0,50	0,9	0	
	UNIF.BAJA		
0,35			DENS.
0,50	1	0	

	IND .		NIDO
0,75			
0,50	0,7		
	IND . ADOSADA		
1,00			
0,50	0,6		
	IND .		EXENTA
0,75			
0,50	0,5		
	IND , TECNOLOG		
0,75			
0,50	0,6		
	IND	G	PARCELA
0,50			
0,50	0,5		
	IND		EXTENSIVA
0,40			
0,50	0,5		
	COM COMPACTO	10..961	0,70
7.673			0,50
0,8	3.069		
	COM EXENTO		0
0,50			0
0,50	0,9	0	
	TERC . COMPACTO		0
0,70			0
0,50	0,8	0	
	TERC .		EXENTO
0,75			
0,50	0,9	0	
	INSTITUCIONAL		
1,00			
0,50			

	DEPORTIVO		G1
0,80			
0,50	0,2		
	DEPORTIVO		G2
0,01			
0,50	0,1		
	ESP.	LIBRE	G1
0,10			
0,50	0,2		
	ESP.LIBRES		G2
0,05			
0,50	0,2		
	EQU.YSERVICIOS		
1,00			
0,50	0,8	0	
	V.P.T.		164.506
0.70		110.713	1.300
0,5	0,54	29.893	

	TOTAL SUEL O LUCR	175.467	0,67
118.386		1.300	0,50
<u>32.962</u>			

____ CESIONES Y USOS PORMENORIZADOS SEGÚN ANEXO AL
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

	TOTAL SIS.INT.		101.750
41.772		MÁX.75VIV/Ha	

	TOTAL SECTOR	277.217	0,58
160.158			47VIV./HA

32.962

DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

SECTOR 115 B				SUP M2
EDIF.ME/M2	SUPEDIFM2	Nº VIV.	UD.AP.SECT	A.S.UA/M2
A.T.UA/M2				

ADSC.S.URBLE.TRMA(AR1)

ADSC.S.U.P.ETAPA 1(AR1)

ADSC.S.U.PETAPA	2 (AR2)	277.217	0,58
-----------------	---------	---------	------

160.158	1.300	32.962	0,11890
---------	-------	--------	---------

0,1189

ADSC.S.U.N.P

APROVECHAMIENTO	S/APR.TIPO
32.961 UA	

APROVECHAMIENTO	SECT	S/PLAN
32.962 UA		

85%	S/AT	PROPIETARIOS	SECTOR
28.018 UA			

15%	CESION	AYTO.	S/AP.	PLAN
4.944 UA				

DIF.PARA	TRANSFERENCIAS	DISPONIBLE
0,00 UA		

U.AP.PARA PROPIETARIOS CON AP.(A.T.)

U.AP. PARA PROPIETARIOS DE SS.GG.

Art.º 13. SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. Tal como señala el PGOU en la ficha anteriormente citada, el Sistema de Actuación fijado para el desarrollo de el Sector 115 B es el de Compensación, por lo que la gestión y ejecución de la urbanización del mismo, correrá a cargo de

los propietarios de los terrenos que conforman su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas.

2. Serán de aplicación las determinaciones de los Artº 157-161 del TRLS, así como el articulado del Capítulo II del Título V, del RGU.

3. La aprobación del presente PP determinará el deber de los propietarios de los terrenos afectados por esta actuación urbanística, de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el mismo, conforme a lo establecido en el TRLS vigente. Dichos propietarios están sujetos al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, o en su caso adquirirlo en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- Ejecutar la urbanización del sector.

Art.º 14. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

1. En cumplimiento de las determinaciones del TRLS y del Reglamento de Planeamiento, y aplicando los módulos mínimos señalados en el Artº 10 del Anexo de dicho RP, el Plan Parcial prevé para espacios libres públicos y equipamientos las siguientes parcelas:

- | | | |
|-----------|---------------------------------------|--|
| - | Sistema de Espacios Libres | |
| 27.800 m2 | | |
| - | Centros Docentes | |
| 15.100 m2 | | |
| - | Servicios de Interés público y Social | |
| . | Parque Deportivo | |
| 10.125 m2 | | |
| - | Equipamiento Comercial | |
| 8.700 m2 | | |

- Equipamiento Social

7.630 m²

Estas parcelas quedan reflejadas en el correspondiente plano de dotaciones.

2. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, en los plazos señalados en el Plan de Etapas del PP, se cederá al Ayuntamiento el viario público.

3. Tal como queda justificado en el apartado 4.4.2 de la Memoria del presente PP, no se delimita parcela alguna para la localización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

CAP. III INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PP

Artº. 15 DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

1. Las presentes Normas Urbanísticas tendrán el carácter de ordenanzas reguladores de aplicación directa, cuando las actuaciones previstas afecten a la totalidad de una o varias de las manzanas delimitadas en el PP, sin alteración del trazado viario proyectado, tanto de Sistema Local como el denominado Secundario.

2. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en este PP, o que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se redactarán las figuras de planeamiento y proyectos que los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión prevén: Estudios de Detalle, proyectos de urbanización, parcelación y edificación.

Artº. 16 ESTUDIOS DE DETALLE

1. La obligación de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle se entenderá aplicable en todo caso, cuando se pretenda alterar el trazado del viario secundario definido en el PP. En este supuesto el Estudio de Detalle tomará como ámbito la superficie completa de las manzanas afectadas por la nueva ordenación.

2. Esta figura de planeamiento es la que se establece para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, que tomando como ámbito al de dos o más manzanas de las señaladas en el PP como de uso residencial, se delimiten con el fin de redistribuir los volúmenes edificables sobre ellas. Esta redistribución no podrá alterar las condiciones de superficie edificable máxima y número máximo de viviendas que el PP establece para el conjunto de las manzanas que en cada caso compongan la Unidad de Ejecución.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y documentos señalados en el Artículo 91 y correlativos del TRLS y Artículos 65 y 66 del RP. Su tramitación se ajustará a lo especificado en el Artº 117 y siguientes del TRLS, y 140 del R:P.

Artº 17 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Para la ejecución de las infraestructuras y del viario de sistema local, se redactará un Proyecto de Urbanización, cuyas obras podrán realizarse por fases según el plan de etapas establecido en este PP.

2. El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones del presente PP. Podrá, no obstante, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos, que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de dichas adaptaciones.

3. El Proyecto de Urbanización determinará con la precisión suficiente el dimensionamiento, características de los materiales, mediciones y presupuestos para la realización de los siguientes servicios urbanos:

- Movimiento de tierras
- Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables

- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería de los espacios públicos.
- Elementos del mobiliario urbano.
- Señalización vial.

4. Su redacción deberá atenerse a las especificaciones técnicas contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, así como a las que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

5. Su contenido y tramitación se ajustará a las condiciones señaladas en los Artº 67 y siguientes, y 141 del RP, respectivamente. Así mismo, se aplicará lo dispuesto por el Artº 6 del Real Decreto Ley de 16 de octubre de 1981.

Artº 18 PROYECTOS DE PARCELACIÓN

1. Las parcelaciones se ajustarán a las condiciones establecidas en los Artº 257, 258 y 259 del TRLS.

2. Los Proyectos de Parcelación tendrán por objeto la subdivisión de las manzanas delimitadas en el PP, o resultantes del desarrollo del oportuno Estudio de Detalle, en parcelas para su edificación, señalando los parámetros edificatorios de cada una de ellas, sin alteración de los globales de cada manzana, fijados en el presente PP.

3. El contenido y tramitación de los proyectos de parcelación, se ajustará a lo establecido en el PGOU.

Artº 19 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Tal como establece el RGU, la ejecución de la red viaria y peatonal, de las infraestructuras básicas y del ajardinamiento de los espacios libres de uso público, correrá a cargo de los propietarios de los terrenos que constituyen el ámbito del PP.

Artº 20 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

1. Mediante la aplicación directa de las determinaciones del PP y de las ordenanzas del PGOU, podrán redactarse los Proyectos de Edificación sin que sea necesaria la redacción previa de un Estudio de Detalle, salvo en los supuestos contemplados en la presente normativa.

2. Su contenido y procedimiento de tramitación se ajustará a las especificaciones del citado PGOU.

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

CAP. Y RED VIARIA

Artº. 21 DISPOSICIONES GENERALES

1. El/los proyecto/s de urbanización que se redacten para la ejecución del PP, respetará las dimensiones de ancho total de cada vía pública definida en el mismo, pudiendo introducir reajustes respecto a la distribución de la sección transversal de las mismas, en lo que se refiere al ancho de calzada, de las bandas de aparcamiento, en línea o batería, y de las aceras, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas establecidas en el Artº 5.16.1 del RGU.

2. Las cotas de rasantes previstas para la red viaria, podrán modificarse si así lo exigiera la implantación de los servicios urbanísticos.

3. La red viaria formada por calle "compartidas" o "de coexistencia", es decir, las que pueden ser compartidas indistintamente por peatones y automóviles indistintamente por peatones y automóviles, identificadas en los planos del PP con las referencias 5 y 6, deberá ajustarse en su diseño a las condiciones establecidas en el Artº 5.16.3 del PGOU.

4. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes condiciones dimensionales:

- Aparcamiento en línea
2,20m.

- Aparcamiento en batería
4,50m.

- Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

5. Los esquemas de distribución de los distintos servicios urbanísticos reflejados en los planos del PP, tiene carácter orientativo, no vinculante, por lo que el/los proyecto/s de urbanización que posteriormente se redacten, podrán introducir los reajustes necesarios.

Artº. 22 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

1. Sección estructural en calzadas.

Constará de explanada mejorada, sub-base y firme rígido compuesto por capa de hormigón H.125 y aglomerado asfáltico tipo D12.

Los espesores se determinarán en función de las cargas de tráfico previstas, fundamentalmente en relación con las producidas durante el periodo de edificación. En cualquier caso los espesores mínimos serán

- Sub-base
15 cm.

- Hormigón
25 cm

- Aglomerado asfáltico
5 cm.

2. Sección estructural en aceras

Constará de explanada mejorada, solera de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor mínimo y losetas del tipo de las utilizadas en la actualidad para el ensanche de la ciudad, con libertad de composición.

3. Bordillos

serán de hormigón vibroprensado, adoptándose diferentes tipos según las áreas delimitadas, conforme a la

Normalización de elementos constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid.

En los pasos de peatones será obligatorio el rebajo de bordillos en una longitud equivalente a la de un "paso de cebra" normalizado. Se formará en acera la correspondiente barbacana.

La pendiente transversal máxima de las aceras será del 2%, no admitiéndose incrementos posteriores motivados por la edificación.

En aceras de anchura superior a 2 m., se dispondrán alcorques adosados al bordillo, de 1 m. x 1 m. y 5 m. de separación entre sí.

Artº. 23 SEÑALIZACIÓN DE LA RED VIARIA

El proyecto de urbanización incluirá un capítulo de señalización vertical y horizontal, que quedará reflejado en un plano de planta general con los detalles necesarios.

Serán de aplicación los criterios establecidos en la norma del Ayuntamiento de Madrid, citada en el apartado anterior.

Artº 24 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Complementariamente a lo señalado en este artículo, se aplicarán las especificaciones del PGOU y en su defecto las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

CAP. II RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artº. 25 DISTRIBUCIÓN

La red discurrirá por aceras a una profundidad mínima de 0,80 m. y máxima de 1,20 m. La arteria de diámetro 500 podrá ubicarse bajo la zona de aparcamientos.

Artº. 26 CRITERIOS DE CALCULO

Velocidad máxima:	3/ms
Dotación mínima:	300 l./hab./dia

Artº 27 MATERIALES

Se empleará fundición dúctil con junta automática para diámetros superiores a 100 mm. y polietileno de baja densidad y 6 kg de presión de servicio para el resto.

Art^a 28 CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

1. Hidrantes. Irán enterrados, empotrados, conectados a tramos de la red de diámetro igual o superior a 100 mm., con una separación máxima entre sí de 200 m. Serán del tipo Madrid, con racord de 70 mm., de enganche rápido, tipo Barcelona.

2. Bocas de riego. Se instalarán exclusivamente en las zonas ajardinadas y serán del tipo Madrid.

3. Ventosas y desagües. Se instalarán en los puntos altos y bajos de la red, obligatoriamente en la arteria de diámetro 500 mm. y optativos en el resto de la red.

4. Válvulas. Serán de tipo mariposa y de compuerta enterradas del tipo EURO, todas con eje de maniobra y buzón de registro. Para diámetros inferiores a 100 mm. se instalarán válvulas de esfera tipo inglés, en arqueta registrable.

5. Acometidas. En las parcelas de Residencial Multifamiliar se instalará una por cada lado de las mismas, con diámetro de 100 mm. En Residencial Unifamiliar se instalará una acometida común, de diámetro de 1,5" para dos parcelas y derivación individual de 1" para cada una de ellas. Todas las acometidas dispondrán de llave de corte alojada en arqueta registrable situada en acera. En el interior de cada parcela de vivienda unifamiliar se instalará una arqueta o armario para contador de agua, de las dimensiones señaladas por la norma vigente. En las parcelas de Residencial Multifamiliar, se podrá exigir la instalación de hidrante contra incendios en función de la superficie de los garajes. En cualquier caso se unificarán

las tomas de incendio y suministro de agua; su disposición se ajustará a las instrucciones que en cada caso, y previa consulta, se emitan por los Servicios Técnicos Municipales.

CAP.III RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Artº. 29 DISTRIBUCIÓN

La red discurrirá por el eje de las calzadas.

Artº. 30 CRITERIOS DE CALCULO

Caudal de aguas residuales = caudal abastecimiento.

Caudal de aguas pluviales: método racional. La intensidad se deducirá de la curva de 5 años de periodo de retorno, elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, y según el tiempo de concentración estimado para cada cuenca. Para tiempos de concentración inferiores a 10 min., se tomará este tiempo. Se considerarán distintos coeficientes de escorrentía según las zonas que entren en cada cuenta. Se dimensionarán las conducciones según las fórmulas de prandtl-Colebrook. La velocidad máxima será de 3 m/s y la mínima de 0,3 m/s.

Artº 31 MATERIALES

Se empleará hormigón centrifugado, fibrocemento y poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Artº 32 CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

1. Pozos de registro. Se ajustarán a la Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Madrid. Se dispondrán en los cambios de alineación, de pendiente y sección, así como en todos los encuentros entre conducciones no visitables. La distancia máxima entre pozos de registro será de 40 m. en conducciones no visitables y de 60 m. en las visitables. Las tapas serán acerrajadas tal como establece la normativa antes citada.

2. Sumideros. Sobre calzada y sifónicos, modelo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, si están conectados directamente a la red de saneamiento y del tipo Ayuntamiento de Madrid si se conectan a una arqueta sifónica. La distancia máxima entre sumideros será de 40 m.

3. Conducciones. Serán circulares con junta de enchufe-campana o machiembra. Se instalarán en zanja conforme a lo establecido para la Recepción de Tuberías de Saneamiento. Las conducciones visitables serán preferentemente ovoides. Se podrán instalar tubos circulares con base plana.

4. Acometidas. En las parcelas de Residencial Multifamiliar se instalará una por cada lado de las mismas. En Residencial Unifamiliar se instalará una para cada dos viviendas con arqueta común, registrable en el interior de la parcela. Esta arqueta marca el límite de la red municipal.

CAP. IV SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

A. DISTRIBUCIÓN DE MEDIA TENSIÓN 8MT9 Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Artº. 33 ALINEACIÓN

De acuerdo con las Normas de la Compañía suministradora, la alimentación de MT partirá desde el Centro de Seccionamiento del que se abastecen los edificios de la Universidad, de donde se sacarán dos líneas que, atravesando la Carretera de Meco llegarán hasta el centro de transformación que en el plano se marca con el nº 1.

Desde este centro saldrán las líneas que coserán a los distintos centros de transformación que se instalarán, acabándose de cerrar los circuitos en el Centro de Seccionamiento existente en la Residencia de Anciano de la CAM.

Artº 34 DISTRIBUCIÓN

Las líneas de MT, previo a su entrada en el sector, discurrirán aéreas por la zona comprendida entre el Centro de Seccionamiento de la Universidad y la Carretera de Meco, donde se realizará una transformación de aéreo o subterráneo, realizándose el cruce de la Carretera de Meco de manera subterránea hasta el CT marcado con el nº 1 en el plano de distribución que se acompaña.

En el interior del Sector la distribución será subterránea, de acuerdo con las Normas contenidas en el PGOU.

Los conductos se depositarán sobre un lecho de arena de río o cantera limpia, en zanja de canalización de 1,20 m. de profundidad, cubriéndose los conductores con la misma arena, situando sobre ésta una protección mecánica formada por planchas de PVC rígido, acabándose de tapas las zanjas con tierra que se apisonará en tongadas de 0,30 m. de espesor. Encima de la primera tongada se dispondrá una cinta de señalización de PVC que indique la existencia de cables eléctricos.

Los cruces de calzada se realizarán en zanja de canalización de 1,20 m. de profundidad en la que se dispondrán tubos de canalización dejando siempre dos tubos libres además de los tubos que ocupen los conductores que se dispongan. Estos tubos serán de cemento centrifugado en diámetro de 20 cm.

Artº 35 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Se dispondrá el número de centros de transformación que se indica en los planos que se adjuntan. Estos centros serán de tipo prefabricado para montaje superficial de dos posiciones.

Se instalarán en terreno de uso público, dejando alrededor de los mismos una franja de 1 m., que se acabará igual que las aceras circundantes.

Alrededor de los centros, en la zona de influencia de estos, se dispondrá una pantalla vegetal con arbustos o árboles de hoja perenne que disimulen la situación de los mismos.

Artº 36 CALCULO DE POTENCIAS NECESARIAS

Para el cálculo de las potencias necesarias para alimentar a las viviendas que se construirán, se atenderá a lo dispuesto en el vigente R.E . de B.T. y a las Normas particulares de la compañía suministradora de energía, aplicando los coeficientes reductores que se indican en las Normas antes indicadas.

B. DISTRIBUCIÓN EN BAJA TENSIÓN (BT)

Artº 37 ALIMENTACIÓN

Desde los centros de transformación saldrán las líneas que alimentarán a las diferentes viviendas que se construirán en el Sector. Estas líneas se cerrarán en anillo entre las distintas cajas de acometida a las viviendas.

Desde estas cajas de acometida saldrán las líneas repartidoras que llegarán a las protecciones generales de las viviendas, en el caso de viviendas unifamiliares y a los cuartos de contadores, en el caso de viviendas en bloques.

Artº 38 DISTRIBUCIÓN

Se realizará enterrada sobre un lecho de arena de río o cantera limpia, sobre la que se depositarán los conductores, tapándolos con arena y situando sobre ellos una protección mecánica mediante planchas de PVC rígido. La profundidad de la zanja de canalización será de 0, 80 m./0,90 m.

En los cruces de calzada se dispondrán tubos de cemento centrifugado u hormigón vibrado de 20 cm. de diámetro.

Todas las líneas discurrirán enterradas por acera.

Artº 39 CALCULO DE LAS LÍNEAS

Para el cálculo de las líneas se utilizarán las fórmulas adecuadas teniendo en cuenta que no se podrá sobrepasar el 5% como caída de tensión máxima.

C. INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PUBLICO

Artº 40 DISTRIBUCIÓN

Se realizará enterrada debajo de la acera en tubo de canalización de PVC negro rígido tipo 90 x 1,8 mm. Los tubos, en número de dos, se depositarán en zanja de canalización de 0,60 m. de profundidad, sobre un lecho de arena de río o cantera limpia.

En los cruces de calzada se dispondrán un mínimo de tres cubos de canalización.

Artº 41 SOPORTES

Serán fustes o báculos de 9/10 m. de altura dependiendo del ancho de la calle, de

chapa de acero galvanizado de 4 mm. de espesor tipo AM.

Artº 42 LUMINARIAS

Serán cerradas con carcasa de fundición de aluminio, equipadas en AF para lámparas de descarga de VSAP de 250/150 W de potencia.

Artº 43 NIVELES DE ILUMINO

De acuerdo con las recomendaciones del CIE el nivel de iluminancia mínima de las calles será de 25 lux, con una uniformidad del 0,3, para calles con tráfico rodado y peatonal. Este nivel de iluminancia deberá ser mayor en la confluencia de calles.

Artº 44 CONDUCTORES

Serán de cobre rígido tipo RV 0,6/1 Kv. de sección adecuada a la potencia prevista, con un mínimo de 6 mm².

Artº 45 RED DE TIERRAS

Se dispondrá una red equipotencial de tierras mediante la instalación de placas o picas cosidas mediante conductor de cobre rígido de 16 mm² de sección.

La unión del fuste con la red equipotencial de tierra se realizará con conductor de 35 mm² de sección.

CAP. V RED DE TELEFONÍA

Artº. 46 La red de telefonía partirá del punto de entronque indicados por los servicios técnicos de telefónica, y discurrirá enterrada por las calles del Sector, tal y como se indica en el plano que se adjunta.

Se emplearán tubos de PVC negros rígidos de diámetro 110 mm. y 63 mm., que irán embutidos en un dado de hormigón en masa que les proporcionará suficiente protección mecánica.

En las zonas indicadas en el plano de distribución, se señalan las arquetas, cámaras y armarios de distribución que será necesario instalar en el Sector.

CAP. VI DISTRIBUCIÓN DE GAS

Artº . 47 La red de distribución de gas partirá de la red general de distribución de GAS NATURAL, que discurre por la Carretera de Meco (Universidad).

Desde esta red se realizará una derivación con tubería de polietileno de baja densidad que penetrara en el Sector para repartir en el mismo.

La tubería a emplear será de polietileno de baja densidad, de diámetro 160, 110, 90 ó 63 mm., según sea el caudal de gas a transportar, realizándose las derivaciones de alimentación a viviendas, mediante tubería de 1".

La distribución se realizará enterrada en zanja de canalización de 0,90/1,00 m. de profundidades, disponiendo a

0,30 m. de profundidad, una malla o cinta que señale la existencia de tuberías de distribución de gas.

CAP. VII PLANTACIONES

Artº. 48 El tratamiento de las vías de tránsito rodado y peatonales dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, necesaria la plantación de arbolado de especies y portes adecuados a lo largo de las vías, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales que conforman el sistema viario local y de espacios libres. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

CAP. VIII BARRERAS ARQUITECTONICAS URBANISTICAS

Artº. 49 Tal como establece el Artº 1 de la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, al objeto de garantizar la accesibilidad y uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos y del mobiliario urbano cumplirán las disposiciones generales establecidas en el Capítulo Y de la referida Ley.

TITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAP. Y DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

A los efectos de una correcta interpretación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

Artº. 50 ALINEACIONES

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán las superficies edificables de las que no lo son.

Artº 51. ALINEACION EXTERIOR

Fija el límite entre los espacios públicos o privados para viales o plazoas y las parcelas o solares edificables.

Artº 52. ALINEACION EXTERIOR OBLIGATORIA

Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación, no existiendo tolerancia para separarse de ellas. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores y escaparates o citrinas regulados por el resto de condiciones de la presente Normativa.

Artº 53 ALINEACION INTERIOR

Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

Artº 54 LINEA DE MAXIMO MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION

Se trata de la alineacion exterior o interior sobre la cual podrán las edificaciones situar su fachada o retranquear la misma en parte o en su totalidad.

Artº 55 RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Artº 56 RASANTE ACTUAL

Es el perfil longitudinal de las vías actuales.

Artº 57 RETRANQUEO A FACHADA

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre de todo tipo de

edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones en las Claves particulares de aplicación.

Artº 58 RETRANQUEO A LINDERO

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación: fachadas o medianerías.

En las Claves correspondientes a vivienda unifamiliar, en todas sus tipologías, se autorizará la construcción, en la franja de retranqueo, de cuerpos de la edificación, de una planta, destinados a garaje-aparcamiento, con condiciones específicas señaladas en las Claves de ordenanza. Estos cuerpos se ceñirán a la alineación exterior y se agruparán de dos en dos, adosados entre sí.

Artº 59 CHAFLAN

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones exteriores.

Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

Artº 60 FRENTE DE SOLAR

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporcionada a la misma el acceso principal.

Artº 61 FRENTE MINIMO

Es la longitud mínima de frente de solar que determina, entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

No se permitirán parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Claves de ordenanza de cada zona.

Artº 62 FRENTE MAXIMO

En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volúmen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artº 63 FONDO DE SOLAR

Se entiende como tal, la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

Artº 64 FONDO EDIFICABLE MAXIMO

Es la dimensión máxima que medida en cada punto perpendicularmente a la alineación exterior o calle, define la alineación interior.

Artº 65 PARCELA EDIFICABLE

Es la parte de parcela (o de solar) comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Normas.

Artº 66 SUPERFICIE OCUPADA

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si estos existieran.

A efectos de cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas constucciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso, bajo rasante, se ajustarán a las condiciones particulares señaladas en las Claves de ordenanza de cada zona.

Art. 67 SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE (SUP. TOTAL EDIFICADA)

Es la suma de la superficie cerrada correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela o solar, exceptuando las superficies

bajo rasante destinadas a aparcamiento, instalaciones o servicios y las superficies de trasteros e instalaciones situadas bajo cubierta, que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores o inferiores.

Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fija, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa.

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos e edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfnas.

Artº. 68 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es el cociente de la superficie máxima consturable sobre rasante y la superficie de parcela.

Artº. 69 SUPERFICIE LIBRE

Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Artº 70 PATIO DE PARCELA O DE LUCES

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal.

Artº. 71 PATIO DE MANZANA

Es el espacio libre interior de las manzanas definido y delimitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artº. 72 ALTURA LIBRE DE PLANTAS

Es la distancia que media entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artº. 73 ALTURA LIBRE MINIMA DE PLANTAS

Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,60 m. para la planta baja de uso distinto del de vivienda y de 2,50 m. para las demás.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del parametro vertical interior de fachada sea menor de 1,65 m., con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

Artº. 74 ALTURA MAXIMA LIBRE

Será de 4 m. para la planta baja, y de 3 m. para las restantes cuando la Clave fije la altura en número de plantas. En caso contrario, la altura máxima de cada planta será libre.

Artº. 75 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

Altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar: áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 ° que se apoya en dicha arista.

Artº. 76 ARISTA DE CORONACION

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del fojrado de cubierta.

Artº. 77 PROCEDIMIENTO DE MEDICION

La altura de las edificaciones se medirá desde la rasante de la acera hasta la arista de coronación en el punto medio de la alineación exterior, si su longitud no

supera los 20 m.; si fuera superior, dicha altura se medirá a los 10 m. del punto más bajo de la alineación exterior, debiéndose escalonar la edificación cada 15 m.

Artº. 78 SOLARES CON LAS DE UN FRENTE

Cuando un solar tenga frente a dos o más calles, la Altura Máxima se cumplirá en cada frente a calle del solar.

Artº. 79 ALTURA EXPRESADA EN NUMERO DE PLANTAS

Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o plano, en número de plantas, en dicho número se entenderán comprendidas todas las construibles, incluida la planta baja y las entreplantas y excluyendo la planta ático, si estas dos ultimas existieran.

Artº. 80 EDIFICACION DE PARCELA

Comprende toda construcción fija o desmontalbe, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria.

Artº. 81 EDIFICACION PRINCIPAL

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Artº. 82 EDIFICACION SECUNDARIA

Es la edificación que, dentro de cada parcela ocupa parcialmente su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación. Su altura no será superior a 3,60 m.

Artº. 83 EDIFICACION SOBRE RASANTE

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cuota de techo, en todos sus puntos, se sitúa a una altura superior a 1 m. sobre la rante oficial. En las

edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, esta altura máxima será de 1,50 m.

Artº 84 EDIFICACION BAJO RASANTE

Es la constituida por las plantas de edificación cuya cota de techo no supera las alturas máximas señaladas en el artículo anterior.

CAP. II CONDICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGIA URBANA

Artº. 85 MANZANA CERRADA

1. DEFINICION

Se define como manzana cerrada aquella en la que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública, y una alineación interior, que delimita el patio de manzana.

2. ALINEACIONES Y RASANTES

Son las reflejadas en la documentación gráfica del presente P.P., referidas a vías propuestas, y las que establezcan los correspondientes Estudios de Detalle.

3. FONDO EDIFICABLE MAXIMO

a) La profundidad de la alineación será la definida en cada caso por las alineaciones exteriores e interiores (a patio de manzana), con un máximo, en cualquier caso, de 20 m.

b) Los balcones, terrazas, miradores y cuerpos volados tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., ajustándose a las demás condiciones señaladas en los Artº 5.1.43 a 5.1.46 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4. FORMA Y DIMENSIONES DEL PATIO DE MANZANA

a) Será tal, que permita trazar en su interior una circunferencia con diámetro mayor o igual que la altura máxima de la edificación realizable sobre cualquiera de las parcelas que delimitan el patio de manzana.

b) En ningún caso, el diámetro de la circunferencia inscrita será menor de 16 m.

c) El patio de manzana estará formado por los espacios que para este fin de dejen en los solares que forman la manzana, que deberán tener todo el ancho del solar, de una medianería a otra.

5. CONSTRUCCIONES EN PATIO DE MANZANA

En estos patios no se admiten más construcciones que las subterráneas, con destino a garaje aparcamiento, que no podrán ocupar más del 50% de la superficie de dicho patio. La cubierta del garaje no puede sobresalar de la rasante de la alineación interior, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 50% de su superficie como máximo, debiendo tener el resto una capa de tierra vegetal de 60 cm. de espesor mínimo, apta para plantaciones de jardinería.

6. PATIOS DE PARCELA

Los patios cerrados o abiertos que se proyecten en cada parcela, quedarán regulados por las condiciones establecidas en los apartados 5.1.4 y 5.1.5 de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales.

7. APARCAMIENTO.

Será obligatorio el cumplimiento de la dotación mínima establecida en cada clave de ordenanza.

Artº. 86 EDIFICACION ABIERTA, EN BLOQUES AISLADOS O AGRUPADOS.

1. DEFINICION

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica de manzanas compuesta con bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados. Los bloques pueden ser sin o con patios cerrados interiores.

2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las reflejadas en la documentación gráfica del presente P.P., referidas a vías propuestas, y las que establezcan los correspondientes Estudios de Detalle.

3. RETRANQUEOS

a) El retranqueo mínimo respecto a cualquier límite de parcela, será el que resulte de la aplicación de la separación mínima entre bloques. Únicamente se permitirá prescindir de este retranqueo en los límites entre parcelas cuando la edificación vaya adosada a otra de la parcela contigua, prevista en la ordenación, en este caso, será obligatoria la construcción simultánea de ambos bloques o el compromiso formal, debidamente registrado del propietario colindante, de realizar la construcción de acuerdo con dicha ordenación.

b) El retranqueo será nulo respecto a la alineación exterior obligatoria, y libre respecto a la línea de máximo movimiento de la edificación.

c) Los balcones, terrazas, miradores y cuerpos volados tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., ajustándose a las demás condiciones señaladas en los Artº 5.1.43 a 5.1.46 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

4. SEPARACION ENTRE BLOQUES

a) La edificación respetará una separación mínima de H/2, respecto a los linderos con otras parcelas edificables.

b) La separación mínima entre bloques situados sobre la misma parcela, será de:

- H, si se trata de paramentos de fachada con huecos de estancias vivideras (Cuarto de estar, comedor o dormitorios).

- H/2, si se trata de paramentos de fachada con huecos de cocinas o baños.

- H/3, si se trata de paramentos ciegos o con huecos de escaleras.

5. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA

Será la que determinen las Normas del Título VI.

6. DIMENSIONES DEL BLOQUE

a) La dimensión total del bloque medido en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 80 m. lineales.

b) En bloques sin patios cerrados, el ancho máximo será de 15 m. y de 30 m. en los bloques con patio.

7. PATIOS CERRADOS Y ABIERTOS

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones reguladas por las Normas 5.1.4. y 5.1.5. de las Normas Técnicas de diseño y Calidad de las Viviendas Sociales.

8. APARCAMIENTO

a) Será obligatorio el cumplimiento de la dotación mínima establecida en cada clave de ordenanza, que podrá resolverse en espacio libre de parcela o en aparcamiento subterráneo.

b) Esta dotación de aparcamientos en la parcela de cada bloque, sólo podrá eximirse cuando la ordenación general contenida en el Estudio de Detalle o Plan Parcial, disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana, con dotación similar.

c) Podrá admitirse la comunidad de garaje-aparcamiento por agregación de la dotación correspondiente a cada unidad residencial.

9. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres entre bloques situados dentro de cada manzana tendrán la consideración de privados y estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- Deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 50% de los mismos. El resto podrá destinarse a juegos de niños, equipamiento deportivo descubierto o aparcamientos de superficie que no superen el 10% de la superficie total de la manzana, todos ellos, al servicio exclusivo de las viviendas.

Podrán ocuparse con edificaciones subterráneas destinadas al uso exclusivo de garaje-aparcamiento siempre que se respete la superficie mínima ajardinada señalada anteriormente. La cubierta del garaje no podrá sobresalir de la rasante de la alineación o fachada interior del bloque.

10. SOTANOS Y SEMISOTANOS

Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares a la finca.

Artº. 87 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AS)

1. DEFINICION

Se definen como viviendas unifamiliares aisladas las ordenaciones destinadas a vivienda, situándose cada una de éstas en edificios independientes y aislados.

2. RETRANQUEOS

a) La línea exterior de la edificación deberá de retranquearse 4 m. de la alineación exterior de parcela, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle en el que se justifique la necesidad y conveniencia de reducir o incluso suprimir este retranqueo.

b) La fachada interior de la edificación se ajustará a la línea de máximo movimiento de la edificación reflejada en los planos del PP.

c) La edificación deberá retranquearse de los límites laterales de la parcela un mínimo de 3 m.

d) Podrá solicitarse la supresión del retranqueo de los límites laterales cuando por el acuerdo entre colindantes se constituya una edificación aislada o pareada cumpliendo las demás condiciones urbanísticas aplicables sobre la parcela resultante agregada, justificando que con dicha supresión se derive un mejor uso de los espacios libres, no se

establezcan servidumbres a otras parcelas ni se afecte especialmente a la ordenación general de la zona.

e) No será obligatoria la aplicación del retranqueo señalado en el apartado anterior a los cuerpos de la edificación destinados a garaje aparcamiento, que podrán situarse sobre la alineación exterior. Debiendo en este caso adoptarse la misma disposición para la totalidad de las parcelas de una manzana o al menos para dos parcelas colindantes con frente al mismo viario de acceso.

f) Los retranqueos deberán estar ajardinados.

3. ESPACIOS LIBRES DE USO COMUN

La ordenación podrá agrupar en el interior de las manzanas espacios libres de uso común. Tendrán la consideración de privados y estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- Deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 50% de los mismos. El resto podrá destinarse a juegos de niños y equipamiento deportivo descubierto, al servicio exclusivo de las viviendas.

- Podrán realizarse edificaciones auxiliares del uso deportivo, con una superficie total no superior a 45 m². y una altura máxima de 3 m. Esta edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 m. respecto a los límites del espacio libre de uso común.

- Podrán ocuparse con edificaciones subterráneas destinadas al uso exclusivo de garaje-aparcamiento, colectivo, siempre que se respete la superficie mínima ajardinada señalada anteriormente. La cubierta del garaje no podrá sobresalir de la rasante de la superficie ajardinada circundante.

4. SOTANOS Y SEMISOTANOS

Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares de la vivienda.

5. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de las parcelas serán coincidentes con la alineación exterior y no podrán tener una altura superior a 2,50 m., que podrán realizarse con murete de fábrica vista o para revestir de 1 m. de altura máxima, completando el resto con verja y plantaciones vegetales. Los cerramientos realizados para la separación entre parcelas deberán cumplir las mismas condiciones.

Artº. 88 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS

1. DEFINICION

Se definen como viviendas unifamiliares agrupadas las ordenaciones destinadas a vivienda, situándose cada una de éstas en edificios independientes y agrupados (pareados o adosados).

2. RETRANQUEOS

a) La línea exterior de la edificación deberá de retranquearse 4 m. de la alineación exterior de parcela, salvo que se apruebe un Estudio de Detalle en el que se justifique la necesidad y conveniencia de reducir o incluso suprimir este retranqueo.

b) No será obligatoria la aplicación del retranqueo señalado en el apartado anterior a los cuerpos de la edificación destinados a garaje aparcamiento, que podrán situarse sobre la alineación exterior. Debiendo en este caso adoptarse la misma disposición para la totalidad de las parcelas de una manzana o al menos para dos parcelas colindantes con frente al mismo viario de acceso.

c) La fachada interior de la edificación se ajustará a la línea de máximo movimiento de la edificación reflejada en los planos del PP.

d) Cuando se trate de edificaciones pareadas, la edificación habrá de estar retranqueada un mínimo de 3 m. del límite no compartido por la medianera de la misma entre las parcelas.

e) Los retranqueos deberán estar ajardinados.

3. ESPACIOS LIBRES DE USO COMUN

La ordenación podrá agrupar en el interior de las manzanas espacios libres de uso común. Tendrán la consideración de privados y estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- Deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 50% de los mismos. El resto podrá destinarse a juegos de niños y equipamiento deportivo descubierto, al servicio exclusivo de las viviendas.

- Podrán realizarse edificaciones auxiliares del uso deportivo, con una superficie total no superior a 45 m². y una altura máxima de 3 m. Esta edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 m. respecto a los límites del espacio libre de uso común.

- Podrán ocuparse con edificaciones subterráneas destinadas al uso exclusivo de garaje-aparcamiento, colectivo, siempre que se respete la superficie mínima ajardinada señalada anteriormente. La cubierta del garaje no podrá sobresalir de la rasante de la superficie ajardinada circundante.

4. SOTANOS Y SEMISOTANOS

Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares de la vivienda.

5. CERRAMIENTOS

Los cerramientos de las parcelas serán coincidentes con la alineación exterior y no podrán tener una altura

superior a 2,5 m., que podrán realizarse con murete de fábrica vista o para revestir de 1 m. de altura máxima, completando el resto con verja y plantaciones vegetales. Los cerramientos realizados para la separación entre parcelas deberán cumplir las mismas condiciones.

CAP. III CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES DE LA EDIFICACION

Artº. 89 CONDICIONES ESTETICAS

La composición estética de la edificación a realizar en el ámbito del Sector, será libre, con independencia del cumplimiento de las condiciones normativas de carácter general que le sea de aplicación y de lo expuesto en las condiciones generales establecidas en los artículos 5.18.4. a 5.18.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artº. 90 BARRERAS ARQUITECTONICAS EN LA EDIFICACION

Tal como establece el Artº 1 de la Ley 8/1993, de 22 de Junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas, al objeto de garantizar la accesibilidad y uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que por una u otra razón, de forma permanente o transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, el diseño y construcción de las edificaciones cumplirán las disposiciones generales establecidas en el Capítulo II de la referida Ley.

TITULO V. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LA EDIFICACION

CAP. 1. CLASIFICACION DE LOS USOS

Los usos tienen distinta naturaleza en cada Clave de aplicación, según se trate de usos que, para una determinada Clave, sean característicos, compatibles o prohibidos.

Artº. 91 USO CARACTERISTICO

Es uso característico aquél que argumenta la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritariamente en el área territorial que se considere. Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75% de la superficie edificada de un área continua regulada a través de una Clave que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área. El restante 25% podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso característico (si la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su Clave de aplicación.

Para el cómputo de la cuarta parte de usos no característicos se tendrán en cuenta:

a)- Las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del característico.

b)- Las superficies de usos no característicos incluidas en edificios cuyo uso coincida con el característico de la zona.

Artº. 92 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de los usos compatibles respecto del característico no implica la libre implantación de aquellos dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esta interrelación obliga a señalar restricciones en la intensidad y proporción relativa de los usos compatibles por medio de determinados parámetros de regulación de los mismos, que constan en cada Clave particular de aplicación.

Artº. 93 USOS PROHIBIDOS

Son usos prohibidos aquellos impedidos por estas Normas Urbanísticas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Son también usos prohibidos aquellos que, aún no estándolo expresamente, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso que establecen las Claves para los distintos ámbitos.

Artº. 94 CATEGORIAS Y SITUACIONES DE LOS USOS DEL SUELO

Los usos del suelo se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en categorías o grupos; y en situaciones, con el fin de ordenar su localización en la edificación.

a)- Las categorías o grupos aluden a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y se definen para cada uno de ellos en este Título.

b)- Las situaciones aluden a la forma de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción de aquél en el conjunto del municipio, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros.

Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:

Situación A:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.

Situación B:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

Situación C:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.

Situación D:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, excluido el residencial.

Situación E:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, adosado a otros edificios con uso residencial.

Situación F:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se dé dicha circunstancia.

Situación G:

Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, sobre parcela colindante con otra que soporte usos compatibles.

Situación H:

Se refiere a usos que sólo pueden autorizarse en edificio exclusivo, exento y notoriamente aislado de cualesquiera otros usos de naturaleza urbana, tanto por la gran dimensión de la parcela cuanto por la distancia relativa de los edificios a sus linderos.

CAP. II USOS DEL AUTOMOVIL

Artº. 95 DEFINICION

Se definen como usos del automóvil, los destinados a la estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado.

Artº. 96 CLASIFICACION

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos para este uso:

Grupo 1: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.

Grupo II: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 75 m².

Grupo III: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 1.000 m².

Grupo IV: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 2.500 m².

Grupo V: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total exceda los 2.500 m².

Grupo VI: Centros de transporte con atención al público.

Grupo VII: Estaciones de servicio con venta de gasoleo.

Grupo VIII: Estaciones de servicio sin venta de gasoleo.

Grupo IX: Talleres de reparación y servicio, sin venta de carburantes.

Serán de aplicación las establecidas en el Artº.
5.3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CAP. III USO RESIDENCIAL

Artº. 98 DEFINICION

Definición, dimensión y programa mínimo.

Se define el uso residencial como aquél destinado a la vivienda de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico.

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el MOPU. Si dicho Ministerio, o la CAM, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquél por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística del PGOU. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de estar-cocina, baño completo y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 36 m², excluyendo terrazas, balcones, miradores, tendederos y espacios con altura libre inferior a 1,90 m.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos, ni las que tengan pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los

desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán al menos un espacio de uso común - Estancia, estancia/comedor, cocina/comedor, estancia/comedor/cocina - con apertura de hueco a calle, plaza o patio de manzana, en el que se garantice que el ancho del espacio libre frente a fachada, medido perpendicularmente a nivel del piso de vivienda, sea al menos la mitad de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de la arista de coronación permitida por las presentes Ordenanzas en el muro opuesto.

Artº. 98 CLASIFICACION

Se establece en función de los grados de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

Grupo Y: Vivienda multifamiliar. Se entiende por tal la situada en un edificio construido sobre solar pro indiviso, en régimen de propiedad horizontal y generalmente con acceso común, para varias residencia.

Grupo II: Vivienda unifamiliar. Se entiende por tal la situada en solar independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado, y con acceso independiente y exclusivo para cada unidad, con o sin retranqueo a fachada y linderos.

CAP. IV USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE

Artº. 100 DEFINICION

Se define como uso industrial y/o de almacenaje el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación para el transporte de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye también talleres de reparación de productos, tanto industriales como domésticos, incluso de vehículos automoviles; producción de películas en

estudios, actividades artesanales y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que puedan ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Forman parte, así mismo, del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen de uso compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

A efectos de las presentes Ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican. Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Empero, no se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuenta con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista supere el 20% de la superficie cubierta total afecta a la actividad.

Artº. 101 CLASIFICACION

Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas, insalubres, nocivas, y peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea a las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones e interpretaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia, de acuerdo con el cambio tecnológico.

Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:

1ª Categoría: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.

2ª Categoría: Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.

3ª Categoría: Comprende actividades solamente compatibles con otros usos industriales.

4ª Categoría: Comprende actividades sólo compatibles con otros usos industriales, sólo admitidas en edificios exentos, eventualmente con otras limitaciones a establecer por el Ayuntamiento en función de su situación urbana.

5ª Categoría: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera.

Artº. 102 SITUACION RELATIVA

Los usos industriales cuya situación relativa sea A, B o C (es decir: compatibles en mayor o menor grado con los usos residenciales en el mismo edificio), cumplirán las siguientes condiciones:

a)- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b)- No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación; asimismo, las materias primeras estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.

c)- No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras.

d)- La instalación de maquinaria será tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior.

CAP. V USO COMERCIAL

Artº. 103 DEFINICION

Se define como uso comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (comercio al por menor) y 97 (servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) de 1975, así como las sucursales bancarias. También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría primera de dicho uso, la superficie del local destinada a la venta al público supere el 20% de la total cubierta afecta a la actividad.

Artº. 104 CLASIFICACION

Se establecen cinco grupos dentro del uso comercial:

Grupo 1: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (Grupo 641 de la C.N.A.E.), en local menor de 100 m².

Grupo II: Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor (Grupos 642 a 647 y los 671 y 679), los servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 350 m².

Grupo III: Comercio mixto al por menor en superficies medias (Grupo 648) con locales mayores de 350 m² y menores de 2.000 m².

Grupo IV: Locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes, hasta 2000 m².

Grupo V: Comercio mixto al por menor (Grupo 648) y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con

despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2.000 m² y los 6.000 m².

Grupo VI: Centros comerciales con una superficie superior a los 6.000 m², solamente autorizables cuando medie expresa aprobación previa de los entes públicos competentes en materia de grandes equipamientos comerciales, y en especial, de la Consejería de Economía y Comercio de la C.A.M.

Grupo VII: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.

Grupo VIII: Mercados y mercadillos provisionales al aire libre.

Artº. 105 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Cumplirán las condiciones señaladas en el Artº. 5.6.5. del PGOU.

CAP. VI USO DE OFICINAS

Artº. 106 DEFINICION

Se incluyen en este uso las actividades públicas o privadas de carácter administrativo, financiero, de profesionales y despachos privados, así como centros de investigación. Según la C.N.A.E., este uso comprende las actividades incluidas en la Agrupación 63 (intermediarios del comercio), los Grupos 755 y 756 (Agencias de viaje e intermediarios del transporte), las Agrupaciones 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros), 83 (auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (servicios prestados a empresas), 85 (alquiler de bienes muebles) y 86 (alquiler de bienes inmuebles), y los Grupos 962 y 964 (distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión). Incluye asimismo centros para el tratamiento y la transmisión de datos.

Artº. 107 CLASIFICACION

Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes Ordenanzas:

Grupo Y: Oficinas, centros e instituciones financieras, abiertas al público (755, 81, 82 y 85 de la C.N.A.E.).

Grupo II: Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE)

Artº. 108 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales de uso de oficinas cumplirán las condiciones señaladas en el Artº. 5.7.3. del PGOU .

CAP. VII USO HOTELERO Y HOSTELERO

Artº. 109 DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a otras actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc., comprendidas en los Grupos 65 y 66 de la CNAE.

Artº. 110 CLASIFICACION

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Grupo Y: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos (rúbrica 652).

Grupo II: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos (rúbricas 651 y 653).

Grupo III: Establecimientos para el alojamiento temporal, sin instalaciones complementarias (Casas de huéspedes, residencias).

Grupo IV: Establecimientos para el alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc., (rúbricas 661, 662 y 669 de la CNAE).

Artº. 111 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Las zonas de residencia de usos hoteleros cumplirán como mínimo las condiciones dimensionales (patios, tamaño de locales, etc.) fijadas en la presente normativa para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada caso específico, así como las establecidas en los apartados a y b del Artº 5.8.3 del PGOU.

CAP. VIII USO SOCIOCULTURAL, ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION

Artº. 112 DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social. Se incluyen las actividades contempladas en los Grupos 963 de la CNAE (salas de cine), 965 (otros espectáculos, salvo cine y deporte) y 969 (servicios recreativos).

Artº. 113 CLASIFICACION

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Grupo Y: Establecimientos hasta 200 usuarios

Grupo II: Establecimientos entre 200 y 1.000 usuarios

Grupo III: Establecimientos de más de 1.000 usuarios.

Grupo IV: Establecimientos para espectáculos y atracciones al aire libre.

Grupo V: Feriales provisionales y verbenas, (según regulación específica municipal).

Artº. 114 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales de uso sociocultural, de espectáculos y salas de reunión cumplirán las condiciones señaladas en el

Artº. 5.9.3. del PGOU.

CAP. IX USO EDUCATIVO

Artº. 115 DEFINICION

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Artº. 116 CLASIFICACION

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Grupo 1: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta 40 plazas.

Grupo II: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta 80 plazas.

Grupo III: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de 80 plazas.

Grupo IV: Guarderías infantiles.

Grupo V: Centros de educación preescolar, EGB, BUP, FP Y Educación Especial.

Grupo VI: Centros para la enseñanza universitaria.

Artº. 117 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales de uso educativo cumplirán las condiciones señaladas en el Artº. 5.10.3. del PGOU.

CAP. X USO SANITARIO-ASISTENCIAL

Artº. 118 DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o al alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asimiladas.

Artº. 119 CLASIFICACION

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Dirección del Área Jurídica de Urbanismo

Grupo 1: Hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento, correspondientes a los Grupos 941, 942 y 946 de la CNAE.

Grupo II: Clínicas para medicina humana en régimen de consultad externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias de menos de 200 m2, sin internamiento de animales. (943 y 944 de la CNAE.)

Grupo III: Centros veterinarios de superficie superior a los 200 m2., o con internamiento de animales.

Artº. 120 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales de uso sanitario-asistencial cumplirán las condiciones señaladas en el Artº. 5.11.3. del PGOU.

CAP. XI USO RELIGIOSO

Artº. 121 DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

Artº. 122 CLASIFICACION

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Grupo Y: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 955 de la CNAE).

Grupo II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 955 de la CNAE).

Artº. 123 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales de uso religioso cumplirán las condiciones señaladas en el Artº. 5.12.3 del PGOU.

CAP. XII USO DEPORTIVO

Artº.- 124 DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y/o enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Artº. 125 CLASIFICACION

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Grupo Y: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 968 de la CNAE).

Grupo II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 968 de la CNAE).

Grupo III: Grandes espacios descubiertos para la práctica de especialidades deportivas de alto consumo de superficie, y carente de zonas edificadas en proporción significativa en relación con la cantidad de suelo cubierta por el uso (golf, hípica, circuitos de velocidad, etc.)

Artº. 126 CONDICIONES DE LOS LOCALES

Los locales de uso deportivo cumplirán las condiciones señaladas en el Artº. 5.13.3. del PGOU.

CAP. XIII USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artº. 127 DEFINICION

Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

Artº. 128 CLASIFICACION

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

Grupo Y: Parques. Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de 1Ha., ajardinados en su mayor parte, y en los que puede admitirse la existencia de instalaciones recreativas para la diversión pública, en las condiciones reguladas por las Claves de aplicación.

Grupo II: Parques. Corresponde a los espacios libres de superficie mayor de 1Ha., ajardinados en su mayor parte, y en los que se pretende el mantenimiento de las condiciones naturales, por lo que no se admiten otras instalaciones al servicio del público que las estrictamente necesarias para el ornato y buen cuidado del lugar.

Grupo III: Jardines. Corresponde a las áreas de superficie superior a 1.000 m², en las que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro, y en las que se puede admitir la existencia de facilidades públicas en las condiciones reguladas por las Claves de aplicación.

Grupo IV: Area de juego y recreo. Corresponde a las áreas con superficie no inferior a 200 m², en las que pueda inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artº. 129 CONDICIONES ESPECIFICAS

1.- Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como sistema general de nivel urbano señalados con este fin, serán necesariamente de uso y dominio público. En el caso de ciertas instalaciones recreativas se podrá condicionar el acceso, sin que ello suponga discriminación del mismo.

2.- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 m. que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de 40 m. de la calzada.

3.- Estacionamiento bajo espacios libres y viales públicos, así como en los espacios libres privados, se podrán construir estacionamientos de vehículos. En caso de realizarse estas obras en zonas verdes públicas, la

ejecución de estacionamientos estará sujeta a concesión municipal derivada de los estudios de viabilidad que realice el Ayuntamiento, o de sus Planes para aparcamientos. En todo caso, no se podrá ocupar más del 60% del subsuelo de los espacios libres privados (y el porcentaje que, para los públicos, fijen las Claves de aplicación para cada zona particular), que quedarán cubiertos por una capa de tierra para el ajardinamiento, de una potencia mínima de 60 cm. de espesor, cuyo nivel superior no sobresaldrá de la superficie delimitada por el conjunto de todas las alineaciones de la parcela y las rasantes correspondientes a la misma.

En los casos en los que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de dichas zonas tendrá las condiciones descritas en la NBE-CPI, y admitirá una sobrecarga de uso de 2.000 kg/cm².

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAP. 1 DIVISION Y CONDICIONES COMUNES

Artº. 130 DIVISION DE ZONAS

A efectos de establecer las condiciones de uso y la intensidad de los mismos, se divide el ámbito del PP, en las siguientes áreas o zonas de ordenanza:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- CONDOMINIO
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- COMERCIAL EXENTO
- COMERCIAL COMPACTO
- TERCIARIO EXENTO
- TERCIARIO COMPACTO
- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO

- ESPACIOS LIBRES

Artº. 131 DEFINICION Y AMBITO DE APLICACION

1. En los capítulos siguientes del presente título, se detallan las condiciones que deberán cumplir las edificaciones y los usos y actividades que en ellas se establezcan, para cada una de las zonas delimitadas en el plano de zonificación del PP. El conjunto de estas condiciones, para cada zona, se denomina Clave.

2. En lo que no quede establecido en cada Clave, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas, las del PGOU, y en lo relativo a los usos o actividades, las condiciones señaladas en la legislación sectorial vigente.

CAP. II RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artº. 132 DEFINICION Y AMBITO

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, destinadas al uso de vivienda unifamiliar de edificios aislados, pareados o adosados por los linderos con otras parcelas.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las parcelas/manzana M1 a M15, ambas inclusive.

Artº. 133 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en los Artº. 87 y 88 de estas Normas.

Artº. 134 PARCELA MINIMA

1. La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 140 m²., para viviendas unifamiliares agrupadas y a los 350 m²., cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas. En cualquier caso tendrán un frente mínimo de 6 m. a la vía pública.

2. En el caso de promociones unitarias -proyecto conjunto para el ámbito de una manzana- con superficies comunes, la suma de éstas más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del número

de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (140 m²./350 m².).

Artº. 135 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 60% de la superficie de la parcela.

Artº. 136 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

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

Artº. 137 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

1. Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

2. No computará a efectos de esta superficie máxima, la que se destine en plantas baja-rasante, al aparcamiento, instalaciones o servicios vinculadas al uso residencial, y en planta baja, los espacios cerrados destinados al aparcamientos, que no superen la superficie máxima de 20 m².

Artº. 138 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se establecerá dentro de la parcela una dotación mínima de 1 plaza por vivienda. La dotación de aparcamiento podrá resolverse de forma colectiva en espacios bajo-rasante, debiendo, en este caso, satisfacer una dotación mínima de 1,5 plazas por vivienda.

2. CERRAMIENTOS DE PARCELA. Será potestativo realizar el cerramiento en los linderos con otras parcelas, pero será obligatorio hacerlo en el frente o lateral que dé a vía pública, con fábricas vistas o para revestir, de 1 m. de altura, que podrá completarse hasta los 2,50 m. de altura total con verja y plantaciones vegetales.

3. DESARROLLO EN PROYECTOS. De no proyectarse la edificación según manzanas completas de las definidas en el PP, será necesaria la redacción previa de un Proyecto de Parcelación la redacción previa de un Proyecto de

Parcelación con arreglo a las condiciones señaladas en el Artº 18 de estas Normas.

Artº. 139 CONDICIONES DE USO

Constituye el uso característico de esta clave el uso Residencial. Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automovil

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como suplemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

2. Residencial

Característico en grupo II, situaciones A, B y C. Prohibido en todos los demás casos.

3. Oficinas

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

4. Sanitario-asistencia.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

5. Deportivo

Compatible el grupo Y, situaciones A, B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

CAP. III CONDOMINIO

Artº. 140 DEFINICION Y AMBITO

Regula los usos y 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.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las parcelas/manzanas M1 a M20, ambas inclusive.

Artº. 141 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el

Artº. 86 de estas Normas.

Artº. 142 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 600 m2., y un frente mínimo de 10 m. a vía pública.

Artº. 143 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 45 % de la superficie de la parcela.

Artº. 144 ALTURAS MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 9 m., medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Artº. 145 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

Artº. 146 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se establecerá dentro de la parcela una dotación mínima de 1,5 plazas de estacionamiento por vivienda. Se autoriza el establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, siempre que las mismas no superen una superficie máxima equivalente al 10% de la superficie total de dicha parcela.

2. CERRAMIENTOS DE PARCELA. Será potestativo realizar el cerramiento en los linderos con otras parcelas, pero será obligatorio hacerlo en el frente o lateral que dé a vía pública, con fábricas vistas o para revestir, de 1 m. de altura, que podrá completarse hasta los 2,50 m. de altura total con verja y plantaciones vegetales.

3. DESARROLLO EN PROYECTOS. De no proyectarse la edificación según manzanas completas de las definidas en el

PP, será necesaria la redacción previa de un Proyecto de Parcelación con arreglo a las condiciones señaladas en el Artº 18 de estas Normas.

Artº. 147 CONDICIONES DE USO

Constituye el uso característico de esta clave el Residencial. Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automovil.

Compatible el grupo IV, en situación C, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

2. Residencial

Característico en grupo Y, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

3. Oficinas

Compatible el grupo II, situaciones A, B y C, si se trata de oficinas aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

4. Hostelería.

Compatibles los grupos III y IV en situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

5. Educativo

Compatible el grupo Y en situaciones E y F. Prohibido en todos los demás casos.

6. Sanitario-asistencial

Compatible el grupo II, situaciones A, B y C, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

7. Deportivo

Compatible el grupo Y, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

CAP. IV RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Artº. 148 DEFINICION Y AMBITO

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a vivienda colectiva o multifamiliar de precio tasado, del tipo bloque abierto, sensiblemente asimilables a los correspondientes a la ordenanza o clave de Residencial Intensiva del PGOU.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las parcelas/manzanas M16 a M20, ambas inclusive.

Artº. 149 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el Artº 85 y 86 de estas Normas.

Artº. 150 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 2.000 m²., teniendo en cualquier caso un frente mínimo de 35 m. a vía pública. No se fija frente máximo.

Artº. 151 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 50% de la superficie de la parcela.

Artº. 152 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

1. La altura máxima de la edificación será de 6 plantas ó 19 m.

2. Por encima de dicha altura máxima se permite la construcción de una planta ático, de 3 m. de altura máxima, retranqueada 3 m. respecto al perímetro de la edificación.

3. Al objeto de permitir la construcción de elementos singulares de remates de esquina, cuerpos centrales, etc., la altura máxima señalada en el apartado 1, podrá superarse con una planta de 3,50 m. de altura máxima, que no supere en más de un 20% la superficie ocupada por la edificación en la

parcela. Estos cuerpos suplementarios podrán tener enrasadas sus fachadas exteriores con las de las plantas inferiores.

Artº. 153 superficie edificable maxima

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las superficies señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

Artº. 154 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se establecerá dentro de la parcela una dotación mínima de 1,5 plazas de estacionameinto por vivienda. Se autoriza el establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, siempre que las mismas no superen una superficie máxima equivalente al 10% de la superficie total de dicha parcela.

2. CERRAMIENTOS DE PARCELA. No se autoriza la construcción de cerramientos de separación entre parcelas situadas en la misma manzana. Cuando la fachada de la edificación no se sitúe sobre la alineación exterior, podrán realizarse cerramientos en el frente o lateral de la parcela que dé a vía pública, con fábricas vistas o para revestir, de 1 m. de altura, que podrá completarse hasta los 2,50 m. de altura total, con verja y plantaciones vegetales.

3. DESARROLLO EN PROYECTOS. De no proyectarse la edificación según manzanas completas de las definidas en el PP, será necesaria la redacción previa de un Proyecto de Parcelación con arreglo a las condiciones señaladas en el Artº 18 de estas Normas.

Artº. 155 CONDICIONES DE USO

Constituye el uso característico de esta clave el uso Residencial. Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automóvil

Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; V, en situaciones C, D, E, F y G; VI, en situación E; y IX, en situaciones C y E, siempre como completo del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

2. Residencial

Característico en grupo 1, situaciones A, B, y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

3. Industrial y Almacenaje

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

4. Comercial

Compatibles los grupos siguientes: el grupo 1 en situaciones B, C, y E; el grupo II en situaciones B, C, y E y el grupo III en situaciones B,C, y E. Prohibido en todos los demás casos.

5. Oficinas

Compatibles los siguientes grupos: el grupo 1, en situaciones B, C, y E; el grupo II, en situaciones A, (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C, y E. Prohibido en todos los demás casos.

6. Hostelería

Compatibles los siguientes grupos: el grupo 1 en situaciones C, E, y F; el grupo II en situaciones B, C, E, y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F; el grupo IV en situaciones A, B, C, D, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

7. Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles el grupo Y en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura

igual o superior a 15 m.. Prohibido en todos los demás casos.

8. Educativo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo Y en situaciones B, C y E; el grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m² por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada; el grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

9. Sanitario- asistencial

Compatibles los siguientes grupos : el grupo Y, situaciones E, F y G; el grupo II, en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

10. Religioso

Compatibles los siguientes grupos: el grupo Y, en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 m.; el grupo II, en situaciones E, F y G: Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

11. Deportivo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo Y, situaciones B, C, E y F; el grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a 15 m. Prohibido en todos los demás casos.

CAP. V COMERCIAL EXENTO

Artº. 156 DEFINICION Y AMBITO

Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio

exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las parcelas/manzanas M21 y M22.

Artº. 157 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el Artº 86 de estas Normas.

Artº. 158 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 2.500 m²., teniendo en cualquier caso un frente mínimo de 20 m. a vía pública. No se fija frente máximo.

Artº. 159 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 50% de la superficie de la parcela.

Artº. 160 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 12 m., medios según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la superficie edificable máxima.

Artº. 161 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las superficies señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

Artº. 162 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela la dotación mínima de plazas de estacionamiento, que el PGOU establece para los distintos usos que puedan ubicarse en este tipo de edificaciones. Se autoriza el

establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, sin limitación de su superficie.

2. DESARROLLO EN PROYECTOS. Será necesaria la redacción previa de un Estudio Detalle con arreglo a las condiciones señaladas en el Artº 16 de estas Normas.

Artº. 163 CONDICIONES DE USO

Constituye el uso característico de esta clave el uso Comercial. Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automóvil

Compatible el grupo Y. Los grupos II, III, IV y V en situaciones D, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

2. Comercial.

Característico en grupos Y, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.

3. Industrial y almacenaje.

Compatible en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles.

5. Hostelería.

Compatibles los grupos Y, II, III y IV en situaciones A, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

6. Sociocultural, espectáculos y sales de reunión

Compatibles los grupos Y y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

7. Sanitario-asistencial.

Compatibles los grupos Y y II en situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos,

8. Deportivo.

Compatibles los grupos y y II, en situación A.
Prohibido en todos los demás casos.

CAP. VI COMERCIAL COMPACTO

Artº. 164 DEFINICION Y AMBITO

Regula los usos y la construcción de locales destinados al comercio minorista en edificio exclusivo.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las parcelas/manzanas M21 y M22.

Artº. 165 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el Artº 86 de estas Normas.

Artª. 166 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 300 m2., teniendo en cualquier caso un frente mínimo de 10 m. a vía pública. Nose fija frente máximo.

Artº. 167 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 60% de la superficie de la parcela.

Artº. 168 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 12 m., medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Artº. 169 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las superficies señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

Artº. 170 OTRAS CONDCIONES ESPECIFICAS

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela la dotación mínima de plazas de estacionamiento, que el PGOU establece para los distintos usos que puedan ubicarse en este tipo de edificaciones. Se autoriza el

establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, sin limitación de su superficie.

2. DESARROLLO EN PROYECTOS. Será necesaria la redacción previa de un DE con arreglo a las condiciones señaladas en el Artº 16 de estas Normas.

Artº. 171 CONDICIONES DE USO

Constituye el uso característico de esta clave el uso Comercial. Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automovil.

Compatible el grupo Y. Los grupos II, III, IV y V en situaciones D, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

2. Industrial y Almacenaje.

Compatibles las categorías 1ª y 2ª, en situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

3. Comercial

Característico en grupos Y, II, III., IV y V situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

4. Oficinas

Prohibido en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrollo, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles.

5. Hosteleria

Compatibles los grupos Y, II, III y IV en situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

6. Sociocultural, espectaculos y salas de reunion

Compatibles el grupo Y, en situaciones B, C, E, F y G.

Prohibido en todos los demás casos.

7. Religioso

Compatible en sus dos grupos, situaciones D y E.
Prohibido en todos los demás casos.

8. Deportivo

Compatible el grupo Y, en situaciones B, C, E y F.
Prohibido en todos los demás casos.

CAP. VII TERCIARIO EXENTO

Artº. 172 DEFINICION Y AMBITO

Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, etc) en edificio exclusivo con ocupación parcial del solar, y retranqueo por todos sus linderos.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre el ámbito de la parcela/manzana M21.

Artº 173 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el Artº 86 de estas Normas.

Artº. 174 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 2.500 m²., teniendo en cualquier caso un frente mínimo de 40 m. a vía pública. No se fija frente máximo.

Artº 175. OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 50% de la superficie de la parcela.

Artº. 176 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 12 m., 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 superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la superficie edificable máxima.

Artº. 177 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las superficies señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

Artº 178 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela la dotación mínima de plazas de estacionamiento, que el PGOU establece para los distintos usos que puedan ubicarse en este tipo de edificaciones. Se sutoriza el establecidmiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, sin limitación de su superficie.

2. DESARROLLO EN PROYECTOS. Será necesaria la redacción previa de un Estudio de Detalle con arreglo a las condiciones señaladas en el Artº 16 de estas Normas.

Artº 179 CONDICIONES DE USO

Constituye el uso caracteristico de esta clave el uso de Oficinas. Resultan compatibles con el uso caracteristico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automovil

Compatible el grupo Y. Los grupos II, III, IV y V en situación D y G. Prohibido en todos los demás casos.

2. Industrial y Almacenaje

Comaptbiels las categorías 1ª y 2ª, en situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

3. Comercial

Compatibles los grupo Y, II, III, IV y V, en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.

4. Oficinas

Caracteristico en grupos Y y II, en situación G.

5. Hostelería

Compatibles los grupos Y, II, III y IV en situaciones D, E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

6. Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles los grupos Y, II y III en situaciones A a G. Prohibido en todos los demás casos.

7. Educativo.

Compatibles los grupos Y y II, situaciones A a G. Prohibido en todos los demás casos.

8. Sanitario-asistencial

Compatible el grupo Y en situación G y el grupo II en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.

9. Deportivo

Compatible el grupo Y, situaciones A a G. Prohibido en todos los demás casos.

CAP. VIII Terciario Compacto

Regula los usos y la construcción de usos terciarios (oficinas, centros de investigación, etc.) en edificio exclusivo.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre el ámbito de la parcela /manzana M21.

Artº. 181 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el Artº 86 de estas Normas.

Artº. 182 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 300 m²., teniendo en cualquier caso un frente mínimo de 10 m. a vía pública. No se fija frente máximo.

Artº. 183 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 60% de la superficie de la parcela.

Artº 184 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 12 m., medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

Artº. 185 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el ARTº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las superficies señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

Artº 186 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela la dotación mínima de plazas de estacionamiento, que el PGOU establece para los distintos usos que puedan ubicarse en este tipo de edificaciones. Se autoriza el establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, sin limitación de sus superficie.

2. DESARROLLO EN PROYECTOS. Será necesaria la redacción previa de un ED con arreglo a las condiciones señaladas en el Artº 16 de estas Normas.

Artº 187 CONDICIONES DE USO

Constituye el uso característico de esta clave el uso de Oficinas. Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas enel siguiente listado:

1. Automovil

Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.

2. Industrial y Almacenaje

Compatibles las categorías 1ª y 2ª, en situación F y G. Prohibido en todos los demás casos.

3. Comercial

Compatible en sus grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Prohibido en todos los demás casos.

4. Oficinas.

Característico en grupos Y y II, en situación G.

5. Hosteleria

Comaptibles los grupos Y, II, III y IV en situaciones D, E, F, G y H. Prohibido en todos los demás casos.

6. Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatible el grupo Y, en cualquier situación, solo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

7. Educativo

Compatibles los grupos Y y II, en cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

8. Sanitario-asistencial

Compatible en grupos Y y II, en situación E, uso exclusivo sobre la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

9. Deportivo.

Compatible el grupo Y, cualquier situación, sólo para el servicio del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

CAP. IX EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Artº. 188 DEFINICION Y AMBITO

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

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las parcelas/manzanas M24 y M25.

Artº. 189 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el Artº 86 de estas Normas.

Artº. 190 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 1.000 m2., teniendo en cualquier caso un

frente mínimo de 20 m. a vía pública. No se fija frente máximo.

Artº. 191 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION.

Será del 50% de la superficie de la parcela.

Artº 192 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 10 m., 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 superficie a efectos de la superficie edificable máxima

Artº. 193 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las superficies señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamiento del PP.

Artº 194 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS.

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela la dotación mínima de plazas de estacionamiento, que el PGOU establece para el uso característico que vaya a ubicarse en este tipo de edificaciones. Se autoriza el establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, sin limitación de su superficie.

Artº. 195 CONDICIONES DE USO

En la parcela o manzana denominada en planos M 24, el edificio construible sobre ella podrá alojar una combinación cualquiera de usos de entre los fijados en este artículo como característicos, dentro de las limitaciones establecidas para los mismos, en aras de una correcta convivencia en la utilización del espacio destinado a equipamiento.

En la parcela o manzana denominada en planos M 25, el edificio construible sobre ella tendrá como uso

característico el Educativo, considerándose asimismo uso característico el correspondiente al subgrupo 669.2 de la CNAE.

Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automóvil.

Compatible el grupo 1. Compatibles los grupos II, III, IV y V, en situaciones D y G. Compatibles los grupos VII, VIII, y IX, situación G, para usos característicos M y P. Prohibido en todos los demás casos.

2. Residencial

Se permite la construcción de una vivienda para guardería. Prohibido en todos los demás casos.

3. Comercial

Característico el grupo V, en situación G, sólo para mercados municipales. Prohibido en todos los demás casos.

4. Oficinas

Compatibles el grupo II. Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad principal.

5. Hostelería

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte del programa del uso característico. Para esta clave se incluye el subgrupo 669.2 (Residencias de Estudiantes, etc.). Prohibido en todos los demás casos.

6. Sociocultural, espectáculos y salas de reunión

Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

7. Educativo

Característico en grupos I, II, III, IV, V y VI, cualquier situación. Prohibido en todos los demás casos.

8. Sanitario-asistencial

Característico en grupos 1, II y III, en situaciones F y G. Para esta clave se incluye el grupo 951 (Residencias de Ancianos/Geriátricas, etc.) de la CNAE. Prohibido en todos los demás casos.

9. Religioso

Característico en grupos 1 y II, situaciones A y F. Prohibido en todos los demás casos.

10. Deportivo

Característico en grupo 1, situación A; grupo II, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

CAP. X EQUIPAMIENTO DEPORTIVO INTENSIVO

Artº. 196 DEFINICION Y AMBITO

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

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre el ámbito de la parcela/manzada M 23.

Artº. 197 TIPOLOGIA URBANA Y EDIFICATORIA

Serán de aplicación las condiciones definidas en el Artº 86 de estas Normas.

Artº. 198 PARCELA MINIMA

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 1.000 m²., teniendo en cualquier caso un frente mínimo de 20 m. a vía pública. No se fija frente máximo.

Artº. 199 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 50% de la superficie de la parcela.

Artº. 200 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será de 10 m., medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. En el supuesto 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 la edificación.

Artº. 201 SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA

Se computará con arreglo a los criterios establecidos en el Artº 67 de estas Normas, y será la resultante de aplicar las superficies señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP.

Artº. 202 OTRAS CONDICIONES ESPECIFICAS

1. DOTACION DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela la dotación mínima de plazas de estacionamiento, que el PGOU establece para el uso característico que vaya a ubicarse en este tipo de edificaciones. Se autoriza el establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de la parcela, sin limitación de su superficie.

Artº. 203 CONDICIONES DE USO

El uso característico de esta Clave es el Deportivo. Resultan compatibles con el uso característico, los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Automóvil

Compatible el Grupo 1. Prohibido en todos los demás casos.

2. Oficinas

Compatible el Grupo II, situaciones E y F, como parte del programa del uso característico.

3. Hostelería

Compatibles los Grupos 1 y II, como parte del programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

4. Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles los Grupos 1 y II. Prohibido en todos los demás casos.

5. Sanitario-Asistencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones, excepto las facilidades sanitarias al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad característica.

6. Deportivo

Característico en grupos I y II, en cualquier situación.

CAP. XI ESPACIOS LIBRES

Artº. 204 DEFINICION Y AMBITO

Regula los usos y 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.

Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos señalados en el plano de Zonificación con la referencia LIB.

Artº. 205 ALINEACIONES Y RASANTES

Serán libres.

Artº. 206 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 m.

Artº. 207 PARCELA MINIMA

Será la que corresponda, en cada caso, al uso característico.

Artº. 208 FRENTE DE PARCELA

No se fijan.

Artº. 209 OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION

Será del 10% de la superficie neta de la parcela.

Artº. 210 ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION

La altura máxima de la edificación será libre.

Artº. 211 EDIFICABILIDAD

Será de 0,1 m²/m², medidos sobre parcela neta.

Artº. 212 CONDICIONES DE USO

En todo caso, y tratándose de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieran construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que éste determine. Resultan compatibles los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. Comercial

Compatible el Grupo V en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Compatible el Grupo VIII, a través de previa regulación municipal. Prohibido en todos los demás casos.

2. Hostelería

Compatibles los Grupos I y II, en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

3. Socio-cultural, espectáculos y salas de reunión

Compatibles los Grupos I, II, III, IV y V, en cualquier situación.

4. Deportivo

Compatibles los Grupos I y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación. Prohibido en todos los demás casos.

Contra dicha resolución que agota la vía administrativa (art. 109 c) Ley 30/92 de 26 de noviembre) no cabe recufso ordinario alguno, pudiendo interponer Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de DOS MESES, significandole que para la admisión de dicho Recurso es requisito necesario que adjunte justificante de haber comunicado previamente a este Ayuntamiento su intención de interponerlo (art. 110.3 Ley 30/92 de 26 de noviembre).

También podrá interponer cualquier otro Recurso que estime pertinente.

Los plazos se computarán tomando como base la fecha de la notificación advirtiéndole que la interposición de cualquier Recurso no suspenderá la inmedita ejecución del acto impugnado, excepto en las circunstancias que la Ley establece.