

CAPITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 133. DIVISION EN ZONAS Y MANZANAS.

Con objeto de regular la edificación en cada uno de los polígonos de actuación, y de conformidad con las determinaciones del presente Plan Parcial, se establece la siguiente división, en zonas situadas cada una de ellas en manzanas, o en parte de las mismas, siguiendo las condiciones particulares que se fijan en los siguientes artículos:

<u>Denominación zona.</u>	<u>Manzanas que incluye.</u>
Zona 1 (Z.1) Unifamiliar en hilera, apareada o aislada.	m.6 y m.11
Zona 2 (Z.2) Unifamiliar-colectiva.	m.1, m.2, m.7, m.8, - m.12, m.14.
Zona 3 (Z.3) Multifamiliar.	m.4, m.5, m.9, m.10, - m.13, m.14.
Zona 4 (Z.4) Comercial.	m.3, m.12
Zona 5 (Z.5) Escolar de P.P.	m.1, m.12
Zona 6 (Z.6) Deportivo de P.P.	m.13
Zona 7 (Z.7) Interés público social.	m.3
Zona 8 (Z.8) Interés público comercial.	m.3

<u>Denominación zona.</u>	<u>Manzanas que incluye.</u>
Zona 9 (Z.9) Oficina y otros usos.	m.2
Zona 10 (Z.10) Sistema de espacios libres - de dominio y uso público, de Sistemas Generales y de Plan Parcial.	m.8, m.13, m.15, m.16
Zona 11 (Z.11) Viario y aparcamientos.	

Las superficies, edificabilidades y número de viviendas por Zona y manzana quedan reflejadas en el cuadro del Anexo I.

Art. 134. ZONA 1 (UNIFAMILIAR EN HILERA, APAREADA O AISLADA).

1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.1. La superficie alcanza un total de 6.899,86 m².
2. Usos permitidos:
Usos característicos: Vivienda, categoría 1ª (Unifamiliar en hilera, apareada o aislada).
Usos posibles: Industria categoría 1ª (Artesanía y pequeñas industrias y talleres) en situación 1ª
3. Forma de actuación: Directamente por parcela o por agrupación de parcelas.
Para realizar viviendas apareadas deberán agruparse al menos tres parcelas.

Para realizar viviendas aisladas deberán agruparse - al menos dos parcelas. En ambos casos se retranqueará la edificación 5 m. de la acera y 3 m. a los otros linderos.

4. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Parcela mínima edificable: 125 m².
- Altura máxima: 7,00 m., dos plantas.
- Altura mínima: una planta.
- Ocupación sobre parcela neta edificable: 50%.
- Edificabilidad: 1 m²./m².
- Retranqueos:
 - Al frente: 5 m. al límite de la parcela.
 - A los linderos laterales; 3 m., excepto en los mancomunados.
 - Al fondo 3 m. en todos los casos.
- Se permiten sótanos y semisótanos.
- Se permiten terrazas y balcones volados en las mismas condiciones dimensionales que los cuerpos volados cerrados.

5. Aparcamiento. En las viviendas unifamiliares ya sean en hilera, apareadas o aisladas, será preceptivo el prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda - dentro del recinto de la parcela.

6. Condiciones estéticas. Las fachadas serán dominante-mente de ladrillo visto en tonos ocre, o con terminación en revoco de cemento o similar en colores téreos.

Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso será de teja cerámica o de cemento curva o plana alicantina, prohibiéndose expresamente las cubiertas de fibrocemento en su color.

7. Cerramientos. En el caso de viviendas en hilera será potestativo realizar el cerramiento en el lindero con otras parcelas, pero será obligatorio hacerlo en el lindero a la vía pública y al fondo y en las parcelas de esquina que lindan con vías públicas o sendas peatonales en los lindes con dichos pasos. El cerramiento será de una altura máxima de 1 m. ejecutado con materiales y texturas similares a las de la edificación principal. Sobre este cerramiento podrá situarse una alambrada o sobresalir setos de ajardinamiento.

En el caso de viviendas unifamiliares exentas deberá preverse en el lindero con la vía de acceso un cerramiento de iguales características a las señaladas anteriormente.

Art. 135. ZONA 2 (UNIFAMILIAR-COLECTIVA).

1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.2. La superficie total es de 55.075,52 m²

2. Usos permitidos:

Usos característicos: Vivienda, categoría 1ª (Unifamiliar en hilera, apareada o aislada).

Usos posibles: Industria categoría 1ª (Artesanía y pequeñas industrias y talleres) en situación 1ª.

3. Forma de actuación: deberá realizarse por manzana un estudio de detalle previo que podrá dividir dicho territorio en unidades de actuación para el posterior desarrollo.

4. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Parcela mínima edificable: no se señala.
- Altura máxima: 7,00 m. dos plantas.
- Altura mínima: una planta
- Ocupación sobre manzana: 50%.
- Edificabilidad: según Anexo I.
- Retranqueos: La edificación quedará retranqueada 5 m. a cualquier lindero, excepto a los mancomunados.
- Se permitirán sótanos y semisótano.

5. Aparcamiento: Idem. que Z.1.

6. Condiciones estéticas. Las fachadas serán preferiblemente de ladrillo visto en tonos ocres, o con terminación en revoco de cemento o similar en colores térreos.

Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso se utilizará exclusivamente teja curva cerámica o de cemento o plana alicantina, prohibiéndose el fibrocemento en su color.

7. Cerramientos. El proyecto de ejecución de las viviendas contendrá un proyecto del cerramiento, cuya altura en los linderos a calles no podrá superar el metro de altura.

Art. 136. ZONA 3 (MULTIFAMILIAR).

1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.3. La superficie total es de 24.215,55 m²

2. Usos permitidos.

Usos característicos: vivienda categoría 2a

Usos posibles. En un máximo del

10% Garaje-aparcamiento, categorías 2a en situación 2ª.

20% Industria: categorías 1ª y 2ª en situación 1ª.

30% Comercial: categorías 1ª y 2ª en situación 1ª;

10% Oficinas: categoría 1ª en situación 1ª y 2ª.

categorías 2a en situación 2ª.

10% Reunión y recreo: categorías 1ª y 2ª, modalidad 1ª, situación 1ª.

10% Religioso: categoría 1ª, situación 1ª.

10% Cultural: categoría 1ª, situación 1ª.

10% Deportivo: categoría 1ª, situación 1ª.

10% Sanitario: categorías 1ª y 2ª, situación 1ª.

3. Forma de actuación. Directamente por parcela con las condiciones siguientes: La línea exterior de la edificación coincidirá con la línea de alineación obligatoria señalada en el plano

4. Tipología urbana: Edificación abierta en bloques - aislados o agrupados.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Altura: 4 plantas ó 13 m.

- Fondo edificable máximo: 14 m.

- Edificabilidad y número de viviendas: según Anexo 1

- Ocupación sobre manzana: 50%.

- El 80% de la planta baja se destinará obligatoriamente a uso comercial.
 - Altura mínima de los locales en p.baja: 3,20 m.
 - Altura máxima de los locales en p.baja: 3,60 m.
- En el caso de viviendas en p.baja se estará a lo dispuesto en el art. 59.4.
- La edificación se ceñirá a la alineación obligatoria señalada en plano.

6. Aparcamiento: Se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda. Para los usos posibles se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos o fracción.

7. Condiciones estéticas: Los elementos de cerramiento exteriores serán predominantemente de ladrillo visto en tonos ocres, o con terminación en revoco de cemento o similar en colores terrosos.

Se procurará que los bloques presenten una cierta homogeneidad, en relación a los materiales de terminación de las fachadas.

8. Cubiertas: Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso serán de teja cerámica o de cemento curva o plana alicantina. Se prohíbe expresamente el fibrocemento en su color.

9. Cerramientos: No se permiten cerramientos en las parcelas a excepción de los linderos de éstas que limitan las manzanas.

Los espacios no ocupados por la edificación en cada parcela tendrán la consideración de espacios libres de propiedad privada y uso público.

Art. 137. ZONA 4 (COMERCIAL).

1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.4. La superficie alcanza un total de 2.933,82 m².

2. Usos permitidos:

Usos característicos: comercial, categoría 1ª y 2ª

Usos posibles en un máximo del:

Art. 137

10%

Oficinas: propias de la gestión del Centro.
Garaje-aparcamiento: al servicio del Centro, categorías 2ª situaciones 3ª y 5ª.

10%

Industria: categoría 1ª, situación 2ª.

10%

Espectáculos: categoría 1ª y 2ª, situación 2ª.

10%

Reunión y recreo: categoría 1ª y 2ª, modalidad 1, situaciones 2ª y 3ª.

10%

Cultural: categorías 1ª situaciones 2ª y 3ª.

10%

Deportivo: categoría 1ª, situación 2ª y 3ª.

10%

Otros servicios públicos: categoría 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

3. Tipología urbana. Edificación abierta exenta.

4. Forma de actuación. Directamente por parcela.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Altura: 3 plantas ó 10 m.
- Ocupación: 50% sobre parcela.
- Edificabilidad: Según Anexo I

- Retranqueos: 5 m. a cada lindero.
- Altura mínima de los locales: 2,90 m.
- Altura máxima de los locales: no se fija.

6. Aparcamiento: Se preverá una plaza al menos por cada 60 m². o fracción de edificación cualquiera que sea su uso, debiendo justificar que se alcanza con ello dotación suficiente para las horas puntas.
7. Condiciones estéticas. El proyecto arquitectónico tenderá a mantener los invariantes de la Arquitectura local, integrando la edificación en el entorno urbano, estableciendo espacios de transición entre lo edificado y lo libre y teniendo especial cuidado de organizar los aparcamientos en áreas entre vegetación de forma que no se perciban como un todo unitario.
8. Cerramientos. Será potestativo el realizarlo.

Art. 138. ZONA 5 (ESCOLAR DE P. PARCIAL).

1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.5. La superficie alcanza un total de 12.070,13 m².
2. Tipología de la edificación: la edificación será - aislada y de composición típica de los centros docentes, con espacios libres alrededor destinados a zonas de recreo y deporte.
3. Forma de actuación: Por parcela realizando un único proyecto de arquitectura, aunque después se desarrolle la construcción por etapas.
4. Usos permitidos:

Usos característicos: Uso docente en sus diversas - manifestaciones de preescolar, E.G.8., - B.U.P., Formación Profesional.

Usos posibles: Usos de aparcamiento, cultural, religioso y deportivo ligado a la actividad docente. Dentro de la edificación docente se permite la ubicación de un máximo de - dos viviendas por centro destinadas a - guarda o vigilante.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Parcela mínima edificable:
 - * preescolar: 1.000 m².
 - * docente: 10.000 m².
- Altura máxima: 3 plantas ó 12 m.
- Altura mínima: 1 planta.
- Ocupación: 50% sobre parcela neta.
- Edificabilidad: 0,3 m²./m².

- Retranqueos: Tendrá un retranqueo mínimo de 5 m. con respecto a los límites de la parcela.
 - Se permiten sótanos y semisótanos.
6. Aparcamiento: Se preverá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.
7. Condiciones estéticas: Conceptualmente serán las mismas que las establecidas para la zona 4, integrando las áreas de juego con las zonas libres y espacios de transición con lo edificado.
8. Cerramientos: En todos los límites de la parcela se realizará un cerramiento de materiales de características similares a los empleados en la fachada de altura mínima 0,60 m. y máxima de 1,20 m. Sobre dicho cerramiento se situará una alambrada de altura mínima de 1,20 m.

139. ZONA 6 (DEPORTIVO DE P. PARCIAL).

1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.6. La superficie de la parcela es de 5.405,12 m².

2. Tipología de la edificación: Será la típica de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas, no lucrativas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la ciudad.

3. Forma de actuación: Por parcela. Se realizará un único proyecto de arquitectura, en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre.

La construcción se puede realizar por etapas, pero siempre de acuerdo con el proyecto aprobado.

4. Usos permitidos:

Usos característicos: Deportivo, categoría 1ª y 2ª en situación 3ª.

Usos posibles:

- * Aparcamiento al servicio del centro.
- * Vivienda: Se admitirá una vivienda de guarda por instalación.
- * Oficinas: la de gestión del centro.
- * Comercial: complementaria de la actividad deportiva.
- * Reunión y recreo: complementaria de la actividad deportiva.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

Parcela mínima: la señalada para este uso en el plan.

- Altura máxima: 2 plantas, 8 m.
 - Ocupación máxima s/parcela neta edificable:
 - * de la edificación cerrada: 25%.
 - * de las pistas y edificación cerrada y aparcamiento: 75%, quedando un 25% de zona ajardinada.
 - Edificabilidad: $0,1 \text{ m}^2./\text{m}^2$.
 - Retranqueos: la edificación se retranqueará un mínimo de 5 m. a cada fachada.
 - Se permiten sótanos y semisótanos.
6. Aparcamiento: Se preverá en función de los espectadores y usuarios previstos, tomándose como referencia una plaza por cada 10 espectadores y/o por cada 100 m^2 . de edificación cerrada.
7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 140. ZONA 7 (INTERES PUBLICO-SOCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.7. La superficie de la parcela es de 3.414,55 m².
2. Tipología de la edificación: Será libre ya que se trata de edificios singulares, de interés ambiental grado 4º según el Catálogo de las Normas Subsidiarias.
3. Forma de actuación: Por parcela desarrollando un único proyecto de arquitectura, que podrá ser desarrollado por fases.
4. Condiciones de uso:

Usos característicos.

- * Religioso: categoría 1ª, situación 2ª.
categorías 2ª y 3ª, situación 3ª.
- * Cultural: categoría 1ª, situación 2ª.
categoría 3ª, situaciones 2ª y 3ª.
- * Sanitario: categoría 1ª, 2ª y 3ª en situaciones 2ª y 3ª.
categoría 4ª, situación 3ª.

Usos posibles:

- * Otros servicios públicos: categorías 1ª y 3ª.
situaciones 2ª y 3ª.
categoría 4ª, situación 3ª.
- * Aparcamiento: categoría 2ª y 3ª en situación 3ª.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Edificabilidad: según Anexo I.
- De la Edificabilidad total se reservará un mínimo de 1.700 m^2 . para oficinas, pudiendo alcanzar este uso un máximo, de acuerdo a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, de 12.474 m^2 .
- Resto de condiciones: se estará a lo dispuesto en el Art. 6.8. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- De acuerdo a la exigencia del R. Planeamiento se señala como reserva mínima para usos sanitarios la cifra de $0,13 \text{ m}^2$. edificables sobre metro cuadrado de parcela neta y la reserva mínima de $0,25 \text{ m}^2$. edificables sobre metro cuadrado de parcela neta para usos administrativos (oficinas de la Administración, Correos, Comisarías, etc...).

6. Aparcamiento: Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 . de edificación.

7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 141. ZONA 8 (INTERES PUBLICO-COMERCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.8. La superficie de la parcela es de 1.518,00 m².

2. Tipología de la edificación: Será libre ya que se trata de edificio singular.

3. Forma de actuación: Por parcela desarrollando un único proyecto de arquitectura y que podrá ser desarrollado por fases.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos: comercial, categoría 4ª, situación 3ª.

Usos posibles:

- * Aparcamiento: al servicio del Centro.
- * Oficinas: de gestión del Centro.
- * Reunión y recreo: al servicio del Centro.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Altura: 2 plantas, 8 metros.
- Cuerpos volados cerrados, balcones y terrazas: no se permiten.
- Edificabilidad: según Anexo I.
- Ocupación: 50% parcela neta edificable.
- Altura máxima de planta: no se fija.
- Altura mínima de planta: 3 m.
- Parcela mínima: la señalada en el plano.
- Retranqueos: mínimo de 5 m. a cada lindero.
- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento: Al servicio del centro debiendo preverse una plaza por cada 75 m². de edificación sobre rasante. Deberá establecerse un área diferenciada de carga y descarga de camiones de tamaño medio.
7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 142. ZONA 9 (OFICINAS Y OTROS USOS).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.9. Su superficie es de 14.776,80 m².
2. Tipología de la edificación: Edificación abierta - exenta, con las condiciones de protección del grado 3º del catálogo de las Normas Subsidiarias.
3. Forma de actuación: Directamente por parcela, realizando un proyecto único de Arquitectura, que podrá ser desarrollado por fases.
4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

- * Oficinas: categorías 2ª y 3ª, situación 3ª.
categoría 4ª, situaciones 3ª y 4ª.
- * Hotelero: categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación 2ª.
- * Espectáculos: categorías 1ª y 2ª en situaciones 2ª y 3ª.
- * Reunión y recreo: categorías 1ª y 2ª, modalidad 1 en situaciones 2ª y 3ª.
- * Cultural: categoría 1ª en situación 2ª.
categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.
- * Sanitario: categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.
categorías 4ª y 5ª en situación 3ª.

Usos posibles:

- * Industrial: categorías 1ª y 2ª en planta baja o situación 2ª.
- * Religioso: categoría 1ª en situación 2ª.
categorías 2ª y 3ª en situación 3ª.
- * Deportivo: categoría 1ª en situaciones 2ª y 3ª.
- * Otros servicios públicos: categorías 1ª y 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Edificabilidad: Según Anexo I.
- De la edificabilidad total se reservará un mínimo de 1.700 m². para oficinas, pudiendo alcanzar este uso un máximo, de acuerdo a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, de 11.340 m².
- Resto de condiciones: se estará a lo dispuesto en el Art. 6.8. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

6. Aparcamiento: Al servicio de la edificación, debiendo preverse una plaza por cada 75 m². de edificación.

7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 143. ZONA 10 (SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO, DE SISTEMAS GENERALES Y DE PLAN PARCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.10. La superficie correspondiente a Sistemas Generales es de - 3.259,07 m².

La superficie correspondiente a Sistemas Interiores es de 20.451,33 m².

2. Forma de actuación: Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.

3. Condiciones de uso: Los usos permitidos son los propios de la utilización de espacios verdes y libres: pequeños kioskos de música; pequeños bares, casetas de aseos, de guardas, de transformación y auditorios al aire libre o similares.

4. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- La altura máxima será de una planta ó 3,50 m.
- En ningún caso el total ocupado será superior al 5% de la parcela ni al 4% del total de los espacios libres.
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²./m².

5. Aparcamiento: Podrán desarrollarse playas de aparcamiento en los bordes de las áreas siempre que no supere el 5% de la parcela.

Art. 144. ZONA 11 (VIARIO Y APARCAMIENTOS).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.11 (la zona correspondiente a Sistemas Generales), además de las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por los tramos de las zonas de los otros usos.
2. Usos permitidos: Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamiento de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calles, así como el acceso a los garajes aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se tolera, en zonas muy concretas, las paradas de autobuses, kioskos de venta de prensa y golosinas y cabinas telefónicas.

3. Forma de actuación: Cada calle o tramo de calle, se delimitará conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, siendo objeto del proyecto de urbanización la definición de los criterios que a continuación se expresan según el tipo de vía de que se trate:

a) Vías rodadas:

- Las calzadas de rodadura tienen la situación y ancho que se fija en el plano de planta y de perfiles longitudinales y secciones tipo.
- Los aparcamientos están situados en las zonas que marcan los planos correspondientes y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.
- Los laterales de las calzadas y aparcamientos

estarán rematados por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 centímetros, excepto en los pasos de carruajes que pueden tener hasta 5 centímetros.

- Las aceras, paseos y áreas peatonales, tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

b) Vías mixtas y de peatones:

- No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
- El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación al peatón.
- Tanto la textura del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

4. Condiciones de aprovechamiento y volumen: Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible, no excediendo de 2,90 m. de altura las edificaciones cerradas.

5. Condiciones estéticas: En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la pie

dra en sus distintas formas de losas o adoquines,
etc. o materiales prefabricados con componentes -
pétreos.

Madrid, Junio de 1.986.
EL ARQUITECTO,

