

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 1 FEB. 1996
ALBACETE

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

PATERNA DEL MADERA

ALBACETE

JESUS LAGUNAS CASTEDO
ARQUITECTO



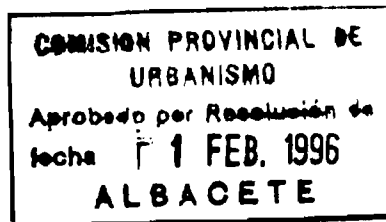
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

C/ MARTINEZ VILLENA 14, 6º. 02001. ALBACETE. Fax-Tif: 967- 52 41 32

TITULO SEGUNDO: NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO:

CAPITULO I: DISPOSICIONES COMUNES:

SECCION 1ª: REGIMEN URBANISTICO:



Art. 38.- REGULACION DEL SUELO:

Los terrenos calificados como suelo urbano, además de las limitaciones particulares que se le asignan a cada una de las categorías en que se divide, estarán sujetos a la de no poder ser edificados hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar, según lo dispuesto en el artículo 14 del Texto Refundido y siempre que el solar no forme parte de terrenos calificados como no edificables para formar parte de viales, plazas, etc.

Art. 39.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION:

La edificación en el suelo urbano, además de atenerse a las especificadas en cada zona o subzona, cumplirá las siguientes condiciones generales:

- a) Condiciones generales de volumen.
- b) Condiciones generales higiénicas.
- c) Condiciones generales de uso.
- d) Condiciones generales de planeamiento.

SECCION 2ª: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN:

Art. 40.- DISPOSICIONES GENERALES:

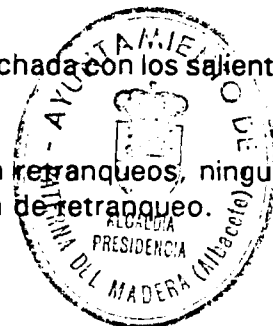
1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las edificaciones, así como la forma de medirlas y aplicarlas.

2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3.- En los sectores, zonas o subzonas en que estas Normas fijen retranqueos, ninguna construcción, incluso aparcamientos subterráneos, podrán ocupar la faja de retranqueo.

Art. 41.- MEDICION DE ALTURAS:

1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por el número de plantas y por distancia vertical, por lo que habrán de respetarse los dos tipos.



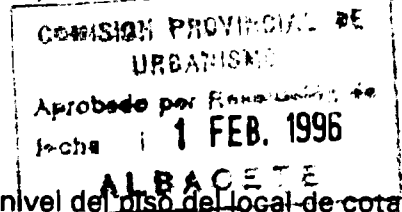
2.- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no supera los 10 metros. Si sobrepasa esta longitud, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción. Dicha altura se considera desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

3.- En los casos de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo continuar con esta altura por la calle más estrecha en una longitud máxima de 12 metros. A partir de esta longitud, no se rebasará la altura que corresponda a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que queden al descubierto.

4.- En las edificaciones con fachadas opuestas a calles de diferentes anchos, se tomará para cada calle la altura correspondiente. La mayor altura sólo podrá mantenerse en una profundidad de 12 metros o hasta la mitad del fondo de la manzana, si esta medida fuese más desfavorable.

Art. 42.- ALTURAS DE PATIOS DE PARCELA:

En toda la edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluso en antepecho de fábrica, si lo hubiese.



Art. 43.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA:

1.- Sólo se permitirá construir por encima de esta altura, con excepción de lo estipulado en el apartado 3 de este mismo artículo, torreones de comunicaciones verticales, lavaderos, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, y ocupando una superficie inferior al 25% de la construida en planta, pudiendo colocarse en fachada constituyendo un conjunto armónico con la misma en forma de torreón, computándose dicha superficie a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad.

2.- La altura en la cumbrera de estas construcciones no podrá exceder en más de 3,40 metros de la máxima permitida, ni la longitud de sus cerramientos en el sentido de la fachada excederá del 50% de la medida longitudinal de la misma ó 6 metros como máximo.

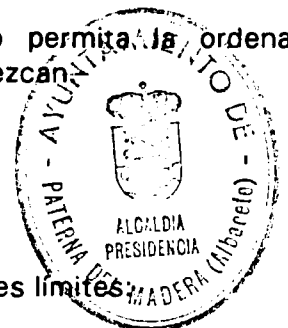
3.- Se autoriza la construcción de áticos cuando así lo permita la ordenanza correspondiente de la zona y en las condiciones que en ella se establezcan.

Art. 44.- ALTURAS EN PLANTAS:

La altura de plantas estará comprendida dentro de los siguientes límites

	MINIMO	MAXIMO
- Planta baja (*) NOTA	3,50	4,00
- Planta de pisos	2,60	3,00
- Altura libre de pisos	2,50	3,00

(*) NOTA: Excepto para uso de vivienda en planta baja.



Art. 45.- VOLADIZOS:

1.- Sólo se autorizan voladizos sobre las alineaciones de las calles si pueden a una distancia vertical mínima del acerado superior a 3,50 metros en el punto más bajo del mismo.

2.- Se distinguen tres clases de voladizos:

a) Cuerpos volados: son aquellos que están cerrados lateralmente y frontalmente (sólo abren ventanas).

b) Miradores: son aquellos que están cerrados en su totalidad por carpintería.

c) Balcones: son aquellos que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal.

3.- Condiciones a que han de atenerse los voladizos:

a) Cuerpos volados: Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 4 metros. El saliente de la línea de fachada no será mayor del 10% del ancho de la calle y como máximo de 0,80 metros; no ocuparán más del 50% de la longitud de la fachada y deberán retirarse de las medianerías contiguas tres veces la dimensión del voladizo saliente y como mínimo 1 metro.

b) Miradores: Las mismas condiciones que la anterior en cuanto a sus salientes y vuelo, con una anchura no superior a 2,50 metros.

c) Balcones: El saliente máximo no será mayor del 10% del ancho de la calle y como máximo 0,80 metros. Se deberá retirar de las medianerías contiguas 1 metro, con una anchura no superior a 2,50 metros.

Art. 46.- OTRAS CONDICIONES:

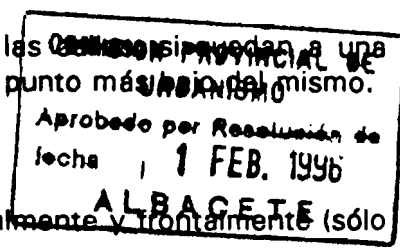
a) Cornisas y aleros: Se permitirán en toda la longitud de la fachada. El saliente podrá ser el 10% el ancho de la calle con un máximo de 1 metro.

b) Marquesinas: Se permitirán en cualquier caso, siendo su altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros respetando en todo caso el arbolado.

c) Toldos: En cualquier caso la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de 2,20 metros. Su saliente máximo quedará remitido al menos 0,40 metros del bordillo, respetando en todo caso el arbolado.

Art. 47.- MODIFICACION DE VOLUMENES:

1.- Por el propietario o propietarios asociados de una manzana podrán proponerse modificaciones en las disposiciones de los volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ella perjuicios a terceros, permitiéndose la creación de calles interiores y patios de manzana.



2.- Para la realización de lo anterior habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle, sin que en ningún caso se sobrepase la edificabilidad establecida en la zona de que se trate.

3.- En los casos de establecer calles interiores, habrá ~~que cumplir las condiciones~~ supuestas para los patios de manzana.

Art. 48.- MEDICION DE LA EDIFICACION:

1.- A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, ~~computará todo lo~~ construido por encima de la rasante, incluido las construcciones por encima de la altura permitida y cuerpos volados cerrados, no así los balcones y miradores.

2.- En los casos de semisótanos, se incluirán en dicho cómputo las superficies de los mismos, siempre que la diferencia media de cotas entre la rasante del acerado y la de la cara inferior del forjado de planta baja sea igual o inferior a 1 metro.

3.- No computarán las plantas diáfanas de la edificación, siempre que registralmente figure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computable esta planta a efectos de la limitación de altura.

SECCION 3ª: CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS:

Art. 49.- DISPOSICIONES GENERALES:

1.- Todas las edificaciones destinadas a viviendas, industrias, así como a usos de carácter público, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas por los reglamentos y disposiciones vigentes en el momento de la aprobación del Plan y por aquellos que aparezcan durante la ejecución del mismo.

2.- Especialmente las viviendas cumplirán lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales así como las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas de Protección Oficial en aquellos puntos que no aparezcan definidos en las presentes Normas.

Art. 50.- VIVIENDAS INTERIORES:

1.- No se autorizarán las viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan fachada a la vía pública o a espacio público libre, con una longitud mínima de 3 metros correspondiente a piezas habitadas.

2.- Se considerarán asimismo exteriores las viviendas que tengan fachada, en las condiciones expresadas en el párrafo anterior, a patios de manzana abiertos (calles interiores).

Art. 51.- VIVIENDAS EN SOTANOS Y SEMISOTANOS:

1.- No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución, de
fecha 1 FEB. 1990
ALBACETE



2.- La altura libre en sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a 2,20 metros.

Art. 52.- ESCALERAS INTERIORES DE LUZ CENTRAL:

1.- Se permite el empleo de escaleras interiores con luz central en edificios de viviendas de hasta tres plantas, debiendo tener tanto los tiros como el hueco central una anchura mínima de 1 metro.

2.- La superficie de iluminación no será inferior a la mitad de la superficie de la caja de escaleras.

Art. 53.- SANEAMIENTO DE LOS TERRENOS:

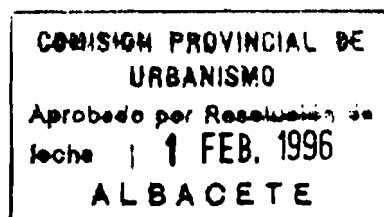
Deberán tomarse las medidas necesarias para el perfecto saneamiento de los terrenos, tanto durante la ejecución de la obra como una vez terminada ésta.

SECCION 4ª: CONDICIONES GENERALES DE USO:

Art. 54.- CLASIFICACION:

A efectos de estas Normas se consideran los usos fundamentales siguientes:

- a) Vivienda.
- b) Garaje-aparcamiento y servicios de automóvil.
- c) Industria.
- d) Hoteles y Turismo.
- e) Comercial.
- f) Oficinas.
- g) Administrativo.
- h) Espectáculos.
- i) Salas de reunión y relación.
- j) Asistencial.
- k) Sanitario.
- l) Religioso.
- m) Comunicación.
- n) Transporte.
- ñ) Cultural y enseñanza.
- o) Deportivo.
- p) Espacios libres y zonas verdes.
- q) Instalaciones.



Art. 55.- SIMULTANEIDAD DE USOS:

En el caso de que una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las

condiciones que se determinan en estas Normas para el Sector, Zonas y Subzonas de que se trate.

Art. 56.- USO DE VIVIENDA:

Vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

1.- Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2.- Vivienda colectiva: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Art. 57.- USO DE GARAJE, APARCAMIENTO Y SERVICIOS DE AUTOMOVIL:

Dentro de los edificios e instalaciones dedicadas a la estancia, cuidado y mantenimiento de vehículos se distinguen las siguientes categorías:

- 1.- Garaje-aparcamiento.
- 2.- Talleres del automóvil.
- 3.- Estación de servicio.

Art. 58.- USO DE INDUSTRIA Y ALMACENAJE:

1.- Definición:

a) A efectos de estas Normas se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

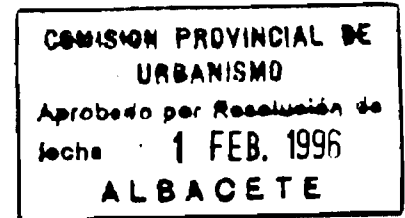
b) Se incluye también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2.- Clasificación:

Se establecen cinco categorías:

1.- Artesanía.- Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2.- Pequeña industria compatible con la vivienda.- Talleres de servicio que no requieran especialidad artesanal ni carácter familiar, y almacenes.



3.- Industria incómoda para la vivienda.- Corresponde a aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas es posible admitirlas en zonas donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por estas Normas para la protección del medio ambiente, y el proceso de fabricación y volumen de sus instalaciones no afecten a la ordenación ni perturben el tráfico rodado. En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas.

4.- Industrias en general.- Corresponde a aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

5.- Industrias agropecuarias o de extracción.- Corresponden a aquellas industrias no situadas en suelo urbano debido a sus peculiares características.

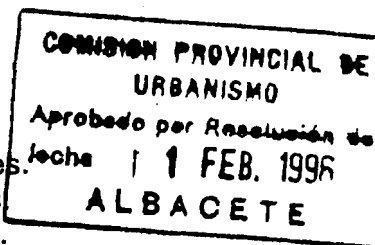
3.- Localización:

Situación 1ª.- En edificios de vivienda.

Situación 2ª.- En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación 3ª.- En zonas completas edificadas como industriales.

Situación 4ª.- En zonas alejadas del suelo urbano y urbanizable.



4.- Condiciones:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos se regulan en el siguiente cuadro estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad:

	1º		2º			3º		4º	5º
Situación	1ª	2ª	1ª	2ª	3ª	2ª	3ª	3ª	4ª (1)
Superficie máxima (m2)	150	250	150	300	s.l.	600	s.l.	s.l.	s.l.
Potencia máxima (CV)	3	10	3	10	s.l.	10	s.l.	s.l.	s.l.
Nivel sonoro máximo (dB) (2)	30	45	30	45		45	100	100	s.l.
Vertidos mg/litro (3)						10	30	30	30

s.l. Sin limitación.

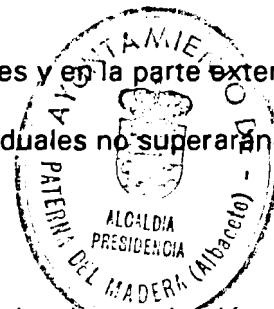
(1) Cumpliendo las Normas para suelo no urbanizable.

(2) La medición de la sonoridad se hará en los semiejes de calles y en la parte exterior de la medianería de la industria.

(3) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no superarán en peso las medidas indicadas por cada litro de vertido.

5.- Tolerancia industrial:

En los edificios existentes en zonas edificadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan se podrán mantener los usos industriales (siempre que el propio Plan no los declare fuera de ordenación), con las siguientes limitaciones:



- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en la fecha de aprobación de las Normas.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a la extensión, potencia, sonoridad y emisión de vertidos y en general, a lo regulado por estas Normas.

Art. 59.- USO HOTELERO Y TURISMO:

1.- Definición:

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan a alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias y edificios análogos, así como las actividades complementarias y edificios restaurantes, tiendas de peluquería, piscinas, almacenes, garajes y otros.

2.- Condiciones:

a) Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas en las condiciones de volumen e higiénicas para las viviendas.

b) Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que reglamentan para cada uso específico.

Art. 60.- USO COMERCIAL:

1.- Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías.

2.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

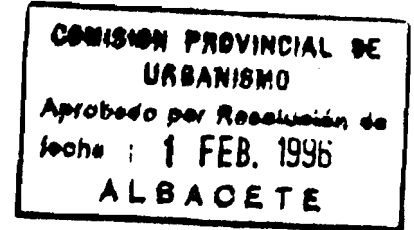
- 1.- Locales comerciales en edificios exclusivos.
- 2.- Locales comerciales en plantas baja y entreplanta de edificios de vivienda, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
- 3.- Locales comerciales en plantas baja y pasajes.

3.- Condiciones de los locales:

a) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) No podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escaleras ni portales, si no es a través de un vestíbulo o paso intermedio inalterable al fuego.

c) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios: hasta 100 metros cuadrados un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.



d) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre con los mercados de abastos, galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

Art. 61.- USO DE OFICINAS:

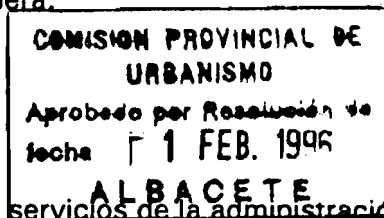
1.- Definición: Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, tales como los de Banca, y los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2.- Clasificación: Se consideran las siguientes categorías:

- 1.- Edificios con más del 60% de la superficie total edificada destinada a uso de oficinas.
- 2.- Locales de oficinas en semisótanos, planta baja y primera.
- 3.- Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular.

Art. 62.- USO ADMINISTRATIVO:

Corresponde a los edificios y locales destinados a albergar servicios de la administración local, provincial o estatal.



Art. 63.- ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION:

Comprende los locales cerrados o abiertos dedicados a cines, teatros, plazas de toros, estadios y en general los utilizados como ocio y esparcimiento, de reunión y vida social.

Art. 64.- USO ASISTENCIAL:

Corresponde a las edificaciones destinadas a guarderías infantiles, residencias de ancianos y en general a cualquier otra de análoga afección.

Art. 65.- USO SANITARIO:

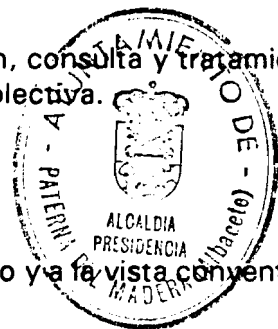
Comprende los edificios de uso público destinados a la atención, consulta y tratamiento médico para la restitución o la conservación de la salud individual o colectiva.

Art. 66.- USO RELIGIOSO:

Comprende las parroquias y edificios destinados a cualquier culto ya sea de carácter conventual.

Art. 67.- COMUNICACION:

Corresponde a los edificios y locales destinados a los servicios de Correos, Telégrafos o Teléfonos.



Art. 68.- TRANSPORTE:

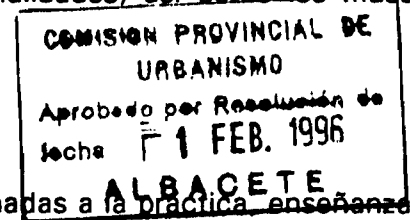
Comprende las edificaciones dedicadas al alojamiento e intercambio de pasajeros y mercancías de los servicios del transporte por carretera.

Art. 69.- ENSEÑANZA:

Corresponde a los edificios o locales que se destinan a la enseñanza de carácter público o privado, a la investigación en todos sus grados y especialidades, así como los museos, bibliotecas, salas de conferencias, etc.

Art. 70.- USO DEPORTIVO:

Comprende los edificios, locales e instalaciones destinadas a la práctica enseñanza de cultura física deportes.



Art. 71.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

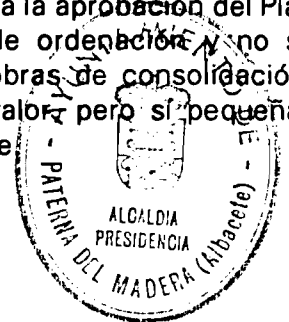
Corresponde a los terrenos dedicados a parques y jardines públicos para recreo y expansión de los habitantes.

Art. 72.- INSTALACIONES:

Corresponde a las construcciones relacionadas con las redes de infraestructuras, tales como depuradoras, depósitos de agua, centros de distribución y transformación de energía eléctrica, etc., o bien a equipos municipales de interés general como son parque de limpieza, servicio de bomberos, matadero, etc.

Art. 73.- USOS NO CONFORMES:

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que resultasen disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor, pero sí pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.



SECCION 5ª: CONDICIONES GENERALES DE PLANEAMIENTO:

Art. 74.- DISPOSICIONES GENERALES:

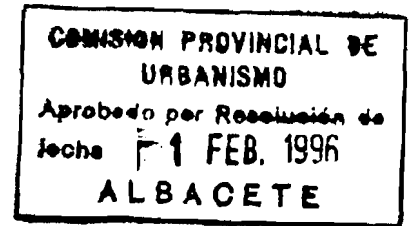
1.- En desarrollo de las previsiones contenidas por las Normas Subsidiarias para esta clase

de suelo, podrán formularse Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2.- En los casos en que el Plan Especial tenga por finalidad la de reforma interior, deberá atenerse a las siguientes determinaciones:

a) En cuanto a contenido y documentación deberá ajustarse a lo dispuesto en tal sentido en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) El régimen de reservas de suelo, estándares aplicables, sistema viario y cesiones será análogo al previsto en el Título Tercero de estas Normas para los Planes Parciales redactados en el suelo apto para urbanizar.



CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES:

ORDENANZAS GENERALES

Art. 75.- ZONIFICACION:

1.- El suelo urbano se divide en zonas, delimitadas en el documento gráfico correspondiente, a las que son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el Capítulo de Disposiciones Comunes, las que específicamente se definen en los artículos de este Capítulo para cada una de ellas.

2.- Se establecen las siguientes zonas agrupadas según su uso dominante:

A) Residencial:

ZU-R.- Residencial.

B) Equipamiento Comunitario:

ZU-B.- Equipamiento Básico.

ZU-E.- Equipamiento Escolar.

ZU-D.- Equipamiento Deportivo.

C) Industrial:

ZU-I.- Suelo Industrial.

D) Espacios Libres:

ZU-V.- Espacios Libres.

E) Espacios de Especial Protección:

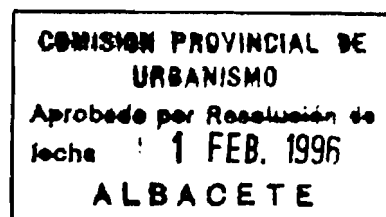
ZU-H.- Especial Protección.

F) Pedanías:

ZU-P.- Pedanías.

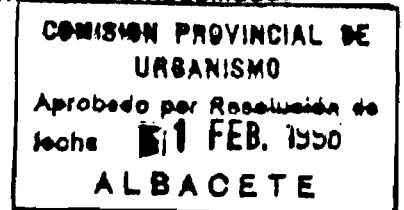
3.- Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o algunos de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:

- Definición y delimitación.
- Alineaciones y rasantes.
- Solar edificable.
- Ocupación máxima.
- Tipología de la edificación.
- Retranqueos de la edificación.



- Coeficiente de edificabilidad.
- Condiciones de altura.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de composición y materiales.
- Aparcamientos interiores.

4.- La edificabilidad de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan una mínima edificabilidad.



Art. 76.- RESIDENCIAL:

1.- Definición y delimitación:

Comprende las superficies del suelo de consolidación más remota, cuyas especiales características en cuanto a trama y morfología urbana hacen de aglutinadora de un conjunto muy trabado y coherente. Así mismo se corresponde con las superficies de suelo de más reciente construcción y las zonas libres para futuras construcciones. Se delimitan en el plano correspondiente.

2.- Alineaciones y rasantes:

Serán las que existan actualmente a excepción de las que han de ser modificadas, que figuran en el plano correspondiente de alineaciones.

3.- Solar edificable:

Todo solar susceptible de edificar en él una vivienda, contando con fachada mínima de 3.50 metros y fondo mínimo de 6.00 metros. La superficie mínima de vivienda será de 40 metros cuadrados.

No obstante lo anterior, se consideran edificables aquellos que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estén inscritos en el Registro de la Propiedad, permitiéndose en ellos el uso residencial si, al menos, permiten la construcción de una vivienda mínima.

4.- Ocupación máxima:

La ocupación máxima de parcela será el 100% en todos los casos de suelo urbano y suelo apto para urbanizar y la que marcan las ordenanzas particulares para el suelo no urbanizable.

5.- Tipología de la edificación:

Será, preferentemente, la de la zona de su ubicación dentro del suelo urbano, cerrada con patio de parcela o patio de manzana.

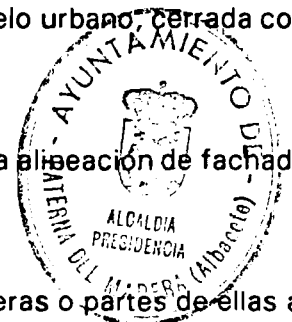
6.- Fondo edificable:

El fondo máximo edificable medido en el sentido perpendicular de la alineación de fachada exterior del solar no excederá de 18 metros.

7.- Retranqueos de la edificación:

No se autorizarán retranqueos de la edificación que dejen medianeras o partes de ellas al descubierto.

En los casos de patios abiertos a fachada y calles interiores se observarán además las restricciones contenidas en las definiciones correspondientes.



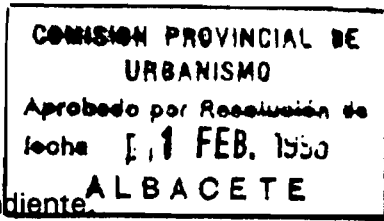
8.- Coeficiente de edificabilidad:

Será el resultado de la aplicación de las condiciones de altura, ocupación y fondo edificable en cada solar.

9.- Condiciones de altura de la edificación:

ZU-R.- Residencial:

Comprende la zona delimitada como tal en el plano correspondiente.



Ancho calle	Nº plantas	Altura de Cornisa
Menor 6 m.	III (B + 2)	9 m.
Mayor 6 m.	III (B + 2)	10 m.

Se permite la construcción de ático retranqueado 3 metros de la línea de fachada.

En ambos casos, el ancho de la calle será el que resulte de la medición en el punto medio de la fachada según la alineación oficial que marque el plano de alineaciones.

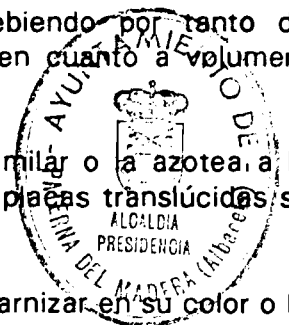
10.- Condiciones de uso:

El uso predominante es el residencial, tanto en viviendas unifamiliares como plurifamiliares. Se autorizan además los siguientes usos:

- Garajes-aparcamientos en sus dos primeras categorías.
- Industrial en categoría 1ª y 2ª y situación 1ª.
- Hoteles y turismo.
- Comercial y de oficinas en todas sus categorías.
- Administrativo.
- Espectáculos y de relación.
- Asistencial y sanitario.
- Religioso.
- Comunicación.
- Cultura y de enseñanza.
- Deportivo.

11.- Condiciones de composición y materiales:

- Se mantendrán la tipología edificatoria predominante, debiendo por tanto de considerarse en nuevas edificaciones las características del entorno en cuanto a volumen, materiales, textura y color, etc.
- Se recomienda la utilización de cubiertas de teja árabe o similar o la azotea a la catalana. Las cubiertas de fibrocemento o metálicas vistas o bien las placas translúcidas se prohíben expresamente.
- Se recomienda la carpintería exterior de madera para pintar, barnizar en su color o la tradicional de la zona.
- Los cuerpos volados no sobrepasarán el 50%.



e) Las fachadas serán de construcción similar a la tradicional de la zona.

f) Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachadas con azulejos o/y terrazo.

g) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrán acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas anteriormente.

12.- Aparcamientos interiores:

No se obligan.

13.- Recintos con protección de carácter:

Se establece esta subzona a efectos de proteger y conservar construcciones de interés histórico o artístico y sus entornos inmediatos, concretados en el plano correspondiente a determinaciones en el suelo urbano.

A tal efecto, el Ayuntamiento, de acuerdo con la Comisión Provincial de Urbanismo, y previo informe de la Dirección General de Bellas Artes, practicará el deslinde exacto del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de protección y las ordenanzas de edificación correspondientes, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción, reforma o urbanización en los mismos.

Art.77.-EQUIPAMIENTO BASICO:

1.-Definición y límites:

Comprende las áreas delimitadas como tales en el plano correspondiente, que se destinan a usos de interés público y social, tanto existentes como en proyecto.

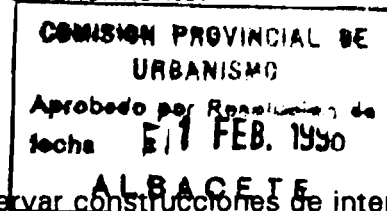
2.-Condiciones de la edificación:

- a) Se autorizará en general el tipo de edificación abierta y aquellas autorizadas o exigidas en su momento por los organismos competentes en razón de la materia de que se trate.
- b) La máxima ocupación de la parcela será el 80% de la superficie neta edificable.
- c) La altura máxima será de 7.50 m. pudiéndose edificar dos plantas.
- d) El coeficiente de edificabilidad aplicable sobre parcela edificable, no sobrepasará 1.50 m²/m².

3.-Condiciones de uso:

Se autorizan los siguientes usos:

- Administrativo
- Asistencial
- Sanitario
- Religioso
- Comunicación
- Cementerio
- Transporte
- Cultural
- Sala de reunión y de relación
- Espectáculos



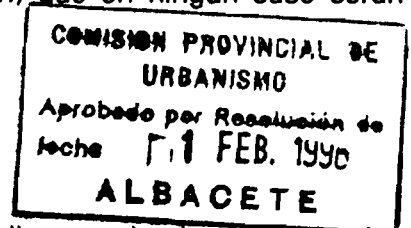
Queda prohibido en esta zona edificaciones que nos sean necesarias para el cumplimiento de la finalidad prevista, y en especial las de carácter residencial no vinculadas estrictamente al uso pormenorizado a que se destina el área.

4.-Edificios fuera de ordenación:

Las edificaciones destinadas a alguno de los usos antes citados, que a la aprobación del presente planeamiento no cumplieren con alguno de los apartados contenidos en este artículo se considerarán fuera de ordenación y no podrán dedicarse a otro uso de los antes citados. En ningún caso se permitirá el cambio del uso existente al de vivienda o comercial.

5.-Estacionamiento:

Las superficies de terreno sin edificar que se destinan a equipamiento básico, resolverán en su interior las necesidades de estacionamiento que requieran, que en ningún caso serán inferiores a una plaza por cada 100 m².



Art.78.-EQUIPAMIENTO ESCOLAR:

1.-Definición y delimitación:

Comprende los terrenos destinados a centros docentes públicos y privados, así como los que actualmente se destinan a este fin, definidos en el plano correspondiente

2.-Condiciones de altura:

Se autorizan tres plantas con una altura máxima de 10 m.

3.-Retranqueos de la edificación:

Las nuevas edificaciones se retranquearán un mínimo de tres metros y un máximo de seis metros de las alineaciones oficiales.

4.-Condiciones de uso:

Serán los derivados de la función docente, constituidos por guardería, pre-escolar, E.G.B., B.U.P, y Formación Profesional de acuerdo con las normas exigidas por el Ministerio de Educación y Ciencia. Se autorizará el uso de vivienda unifamiliar cuando sea absolutamente necesario y exclusivamente para vigilancia y mantenimiento del centro.

5.- Condiciones de composición y materiales:

El cerramiento de las parcelas será con setos vivos, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder de 0.50 m. medidos desde la rasante del acerado.

Art.79.-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

1.- Definición y delimitación:

Comprende los terrenos dedicados a la práctica o enseñanza de la cultura física, cuya concreción se recoge en el plano correspondiente.

2.- Condiciones de volumen, altura y ocupación:

Serán las exigidas por la instalación de que se trate.



3.- Condiciones de uso:

Estas instalaciones se destinarán a la practica del deporte y actividades complementarias tales como vestuarios, bares, duchas, etc.,

Art.80.-ESPACIOS LIBRES:

1.-Definición y delimitación:

Comprende los terrenos de uso público dedicados a parques y jardines, paseos, plazas e itinerarios peatonales, repoblaciones arbóreas destinadas al recreo y expansión de la población así como al aislamiento y protección entre zonas de distinta utilización.

2.-Condiciones de altura, ocupación y volumen:

Las construcciones no serán de más de una planta con una altura máxima de 3 m., ni ocupación de más de 1% de la ocupación total de la zona, sin que en ningún caso se sobrepase 0.1 m²/m².

3.-Condiciones de uso:

a) Solo se autorizan las construcciones de iniciativa pública y uso público, tales como parques infantiles, instalaciones deportivas, no lucrativas, exposiciones y reuniones al aire libre, etc.

b) Se podrán efectuar concesiones por parte del Ayuntamiento para explotaciones privadas tales como bares, kioscos para venta de periodicos, flores, etc., siempre que se realicen a base de construcciones ligeras que armonicen con el entorno, cumplan con las condiciones contenidas en el apartado dos de este artículo y no sobrepasen 20 m². construidos.

Art.81.- EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL

1.- Uso dominante:

Industria en general o agrícola y ganadera con excepción de las clasificadas como molestas, insalubres nocivas o peligrosas. Queda prohibido en esta zona el uso de vivienda.

2.- Edificabilidad:

0.75 m²/m².

3.- Parcela mínima:

200 metros cuadrados

Art.82.- PEDANIAS

1.- Definición y delimitación:

Comprende las superficies de suelo urbano delimitadas en el plano correspondiente de pedanías.

2.- Condiciones de volumen, altura, ocupación y uso:

Serán las mismas que las establecidas para el uso residencial.

