

TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



4.- ORDENANZAS REGULADORAS (P.P.R.)

4.1.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

4.1.1.- Condiciones de volumen:

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 1º - del Título III de las Normas del Plan General, a excepción de/ lo siguiente:

Superficie edificada total:

Quedan excluidos del conjunto, además de lo establecido en el apartado 3.1.4.5 de las Normas del Plan General:

- Las plantas bajas diáfanas, que obligatoriamente establecen las normas particulares, aún cuando su uso sea privado.

Criterios de medición de alturas:

En edificación aislada, se entiende por rasante de la parcela urbanizada, la del vial al que dan fachada, siendo en caso de parcelas con fachadas a dos ó más calles con diferente rasante, la definida por la línea que une ambas.

4.1.2.- Condiciones de iluminación e higiénicas:

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 2º - del Título III de las Normas del Plan General.

4.1.3.- Condiciones estéticas:

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 3º - del Título III de las Normas del Plan General.



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



4.1.4.- Normas de seguridad:

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 4º del Título III de las Normas Urbanísticas, a excepción de lo siguiente:

Accesos a la edificación:

El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde espacio libre público exterior ó desde un espacio libre privado. En el último supuesto, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público, al menos en 1/8 de su perímetro, cuando la tipología sea de alineación a vial, y tener en todo caso, un ancho mínimo de 5 mts., debiendo ser la línea de contacto entre ambas rasantas, coincidentes.

En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público ó privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basura, y coches de bomberos.

La distancia a recorrer entre el acceso al edificio/ y la red viaria ó aparcamiento, no superará los 100 mts. El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.

Cuando debajo de los espacios libres privados existan sótanos, el forjado de techo de éstos debería estar calculado para permitir el acceso de los vehículos contraincendios hasta una distancia de 5 mts. como máximo de una de las fachadas, en la zona de mayor altura del edificio.



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



4.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

4.2.1.- Usos del suelo.

4.2.2.- Uso global residencial.

4.2.3.- Uso global productivo.

4.2.4.- Uso global dotacional.

Será de aplicación lo establecido en el Capítulo 6º/
del Título III de las Normas del Plan General.

pasa a la página 180



TEXTO REFUNDIDO
FEBRERO 1.990



4.3. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

4.3.1.- Determinaciones de carácter general:

Se determinan en este apartado la regulación y el uso de la edificación para las diversas zonas que establece el presente Plan Parcial.

Del mismo modo que el Plan General, las presentes Normas se estructuran en base a los criterios:

- 1.- Según el tipo de ordenación.
- 2.- Según el uso que caracteriza el ámbito de aplicación.

Dentro de cada norma, se incluyen asimismo, varias categorías ó grados, que se establecen en función de sus parámetros específicos. De esta manera, existe pues, unas correspondencias entre las presentes Normas y las del Plan General, aunque con las características específicas de este Plan Parcial.



4.3.1.1

TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990

Tipos de Ordenación

Como tipos de ordenación, se señalan los siguientes:

a) Tipo de Ordenación con alineación a vial (V)

Es aquella en que la edificación se sitúa en relación con la calle, conformando manzanas, con o sin patio de manzanas, la tipología propia de este tipo de ordenación es la edificación agrupada entre medianera adosada a los linderos colindantes y al frontal, salvo que en los planos se grafie un retranqueo. Se permiten los retranqueos voluntarios o entrantes, con las condiciones especificadas en el apartado 4.1.3.4.

La edificabilidad se establece en función de la longitud de fachada exterior, por el fondo edificable y por el número de plantas incluyéndose en ella los cuerpos volados permitidos.

Los parámetros específicos en este tipo de ordenación son:

- Alineación a vial.
- Alineación de fachada.
- Anchura del vial.
- Altura máxima y número de plantas.
- Medianería.
- Manzana.
- Fondo edificable.
- Espacio libre interior de manzana.
- Retranqueo.
- Entrantes en la edificación.

b) Tipo de Ordenación aislada (A)

Este tipo de ordenación se caracteriza porque la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones de las parcelas colindantes.



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



Sus parámetros específicos son:

- Forma y dimensión de la parcela.
- Ocupación máxima y altura máxima.
- Separación mínima a linderos, privados o públicos.
- Índice superficial de la edificabilidad, aplicados sobre parcela neta.
- Separación mínima entre edificaciones.

En este tipo de ordenación se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

- 1.- Realización de edificaciones adosadas a lindero comun, en dos parcelas colindantes, si existe acuerdo entre los distintos propietarios y con la inscripción de la carga consiguiente en el registro de la propiedad.
- 2.- Agrupación de parcelas para agrupar edificaciones, en los siguientes casos:
 - a) Proyectos unitarios, para dos o cuatro parcelas con los linderos comunes, donde se empleen los parámetros de parcelas mínima, ocupación y edificabilidad, para cada una de las parcelas.
 - b) Concentración de la superficie edificable correspondiente a varias parcelas, de modo que la edificación resultante tenga adscrito comunitariamente el espacio libre privado resultante de la actuación.

En este último caso, deberá de formularse Estudio de Detalle de la actuación, que será notificado a los propietarios de las fincas colindantes.

En la agrupación de edificaciones deberá respetarse siempre el retranqueo, como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos.



TEXTO REFUNDIDO
FEBRERO 1.990



La superficie edificable admitida en cada parcela, puede desarrollarse en una varias edificaciones principales o destinarse parte de ella para las construcciones auxiliares. Para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre reparación de las edificaciones dentro de una misma parcela que se señalan a continuación, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto a vial, espacio libre público o nuevos linderos.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela, ha de establecerse cumpliendo las siguiente relación.

$$\frac{H_1 + H_2}{2} \quad (\text{según condición del P.G. para este P.P.})$$

Siendo H la altura del edificio .

En todo caso, la separación entre edificaciones deberá de cumplir las dimensiones mínimas de los patios de luces.

4.1.3.2

Usos característicos

Como usos característicos, que comportan tipologías propias, se contemplan los siguientes:

- Residencial colectivo (C).
- Equipamientos (E).

Estos usos caracterizan los ámbitos regidos por estas normas particulares de zona. A los efectos de implantación de usos compatibles con los característicos, se aplicará el cuadro de usos compatibles que figura en el apartado 3.6.3.2 de las Normas del Plan General cuyo anexo el título sexto, con las restricciones que se indiquen expresamente por estas normas particulares o por Ordenanzas Municipales.



TEXTO REFUNDIDO
FEBRERO 1.990



En las zonas destinadas a equipamiento, será incompatible el uso de vivienda.

Representación documental

En los planos de ordenación se identifican las zonas de la siguiente manera:

Para el uso residencial, son tres las siglas empleadas.

- La primera, corresponde al sistema de ordenación.
- La segunda, corresponde al uso característico.
- La tercera, corresponde al grado asignado.

Para los equipamientos son dos las siglas empleadas, ya que el sistema de ordenación será similar al de las zonas colindantes. La primera, corresponde al uso característico (E) y la segunda la uso específico. La edificabilidad, viene determinada en las normas particulares, con carácter general, o bien se grafie en los planos de ordenación con un índice entre parentesis, expresado en m²/m², detras de las siglas.



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



El número de plantas máximo será el determinado en estas Normas, salvo que en los planos de ordenación se grafie específicamente el número de plantas, que se considerará como máximo.

Según lo anterior, se establecen las siguientes normas particulares:

- VC.- Vial colectivo.
- AC.- Aislada colectiva.
- E.- Equipamientos.



4.3.2.

NORMAS PARTICULARES

VC.- VIAL COLECTIVO (P.P.R.)

1.- Definición:

Responde aquellas zonas de uso residencial colectivo, agrupada entre medianeras, situada con/relación a la calle formando manzanas.

2.- Ordenación:

La edificación se ordena siguiendo la alineación exterior formando manzanas cerradas con o/ sin patio de manzada debiendo adosarle edificación a los linderos laterales. En los planos de ordenación se establecen los retranqueos a vial obligatorio, que indican la situación de la línea de edificación sin perjuicio de los entrantes permitidos, / de carácter voluntario con las condiciones establecidas en el apartado 3.3.4 de las normas del Plan General.

3.- Volumen:

VC3 (P.P.R.)..- Grado 3.

Parcela mínima: 400 m2.

- Ancho mínimo lindero frontal: 16 mts.
- Fondo edificable: 13 mts.

El espacio de patio de manzana en planta baja -- puede ser ocupado totalmente para usos tolerados no residenciales, independientemente de la edificabilidad asignada.

- Edificabilidad: La que resulte de aplicar la fachada por el fondo edificable por el número de -

TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



TEXTO REFUNDIDO
FEBRERO 1.990



de plantas permitidas incluidos salientes y vuelos.
- Alturas: las que se grafien en los planos de ordenación que se considerarán como máximas.

5.- Condiciones estéticas:

En manzanas abiertas, la fachada posterior tendrá el mismo tratamiento que la principal. Los/tendederos serán interiores ó quedarán ocultos con celosías.

6.- Usos:

La planta baja de las manzanas 1, 2, 3, -- 7.1, 8.1, 9, 10.1, 11, 17, 20 y 21 se destinará a/ uso comercial, con tolerancia de otros usos no residenciales, de acuerdo con el cuadro de usos compatibles del Plan General.

AC.- AISLADA COLECTIVA. (P.P.R.)

1.- Definición:

Responde aquellas zonas con un uso residencial colectivo en edificación aislada, bien sea en bloques o en edificaciones agrupadas horizontalmente, tanto se sitúen en una misma parcela ó en varias si se cumplen las condiciones establecidas anteriormente en las determinaciones de carácter general para el tipo de ordenación aislada. Apartado 4.3.1.1-a).



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos así como predios colindantes respetándose en todo caso los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos, así como los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Las parcelas serán de propiedad comunitaria de todos los poseedores de viviendas, entendiéndose que la zona libre de edificación no podrá cerrarse al uso y disfrute de los mismos, así como que la conservación correrá a cargo de estos.

Para el grado cuarto se establece las siguientes condiciones específicas de ordenación:

La planta baja de estos edificios, deberá ser diáfana en su mayor parte no permitiéndose cerrar más que lo imprescindible ocupado por la caja de escalera, ascensores, cuartos de basura e instalaciones, y zaguán de acceso, dispuesto todo de tal manera que no se pierda la transparencia de estas no permitiéndose ningún tipo de cerramiento.

El techo del sótano o cualquier otro elemento que se disponga tales como salas de máquinas o transformadores, no podrá rebasar la cota de la rasante del vial principal.

3.- Volumen:

AC 4. (P.P.R.). Grado 4.

- Parcela mínima: 1.000 m².
- Forma de la parcela: deberá inscribirse en ella un círculo de 22 m de diámetro mínimo
- Separación a linderos: 5 m.
- Índice de la edificabilidad: la que viene fijada para cada área en los planos de ordenación tras las siglas de la Norma expresada en m²/m².



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



- Altura máxima: 10 Plantas, salvo que en los planos de ordenación se grafie una altura menor.
- Ocupación máxima: 40%

5.- Condiciones estéticas

Las edificaciones que se realicen en una misma manzana, caso de no ser un proyecto unitario, deberán guardar una armonía, tanto en diseño, como en los materiales de acabado de fachadas.

- Los cerramientos de las parcelas en su frente a la avenida del Canton y carretera de Tentegorra serán de seto vivo con una altura inferior a 1,50 m.

6.- Usos

En las plantas bajas diáfanos solo se permitirá lo necesario para las cajas de escalera, ascensores, cuartos de basura, instalaciones y zaguán de acceso quedando la parte no ocupada por estas dependencias como espacio libre de uso comunitario.

No podrán computar por tanto estos espacios como aparcamientos obligatorios, los cuales deberán situarse en la planta de sótano.

E₁ VOLUMETRIA ESPECIFICA (P.P.R.)

Se aplica a las zonas en las que edificación no puede ajustarse exactamente a una norma en todos sus parámetros. Deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumetricamente la parcela acorde con la edificación del entorno. Son condicionantes de la ordenación:

- El índice de edificabilidad asignado, exceptuándose el resto de parámetros.



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990



- Las características particulares de la manzana, de manera que los nuevos edificios armonicen completando la ordenación. La edificación permitirá permeabilidad entre la avenida del Canton y el Parque. El número de plantas de las nuevas construcciones no puede exceder de 10.

En la manzana quince del sector se realizará un solo Estudio de Detalle que ordene internamente la edificabilidad asignada, ya sea el uso residencial, comercial, o residencial comunitario.

En el Estudio de Detalle se justificará el cálculo de aparcamiento suficientes.

EQUIPAMIENTOS

1.- Definición:

Responde a aquellas zonas con uso de equipamiento, ya sean de carácter público, comunitario o de carácter privado (lucrativo).

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán adaptar una tipología a la de las zonas colindantes de uso residencial.

3.- Volumen:

Se establecen las siguientes condiciones para cada uno de los tipos y usos específicos:



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990

Espacios libre públicos

Para las edificaciones de caracter público o bien para las que, mediante concesión administrativa puedan autorizarse con caracter lucrativo, se establecen como máximo los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: 0,02 m²/m².
- Alturas: 10 m o excepcionalmente 15 m. para aquellos elementos que requieran una altura superior por una espacial función significativa.
- Retranqueos: los mismos que se establezcan para las zonas colindantes.

EJ.- Zonas deportivas

- Edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Altura: 10 m.
- Retranqueos: los de las zonas colindantes.

EE.- Educativo-cultural

- Edificabilidad: 0,35 m²/m²
- Altura: 15 m.
- Retranqueos: los de las zonas colindantes.

ER.- Religioso

- Edificabilidad: 0.8 m²/m²
- Altura: 15 m , pudiendo autorizarse una altura mayor para aquellos elementos que por su especial función significativa, asi se justifique.
- Ocupación: 70%



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990

EC.- Cívico, reunión y recreo

- Edificabilidad: 0.8 m²/m²
- Altura: 15 m.
- Ocupación. 70 %

ES.- Sanitario asistencial

- Edificabilidad: 0.6 m²/m².
- Altura: 15 m.
- Ocupación. 70 %

EG.- Generico

- Edificabilidad: 1.9 m²/m².
- Altura: 3 Plantas.

6.- Usos

Espacios libre públicos

Comprende los jardines, juegos de niños y áreas o paseos peatonales.

Su uso sera público sin que el acceso a los mismos pueda ser limitado.

E.J.- Zonas deportivas

Su uso característico es el deportivo, para la practica de esta actividad en sus diversas modalidades.

Su utilización estará regulada por las normas que establezcan el Ayuntamiento u organismo en el que este delege.



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990

E.E.- Educativo cultural

Comprende la zona destinada a actividades formativas o de enseñanza, en todos sus grados o especialidades, tanto oficiales como particulares, incluyéndose actividades socio-culturales. De la superficie reservada a este uso en el presente Plan Parcial deberán destinarse 3.600 m². para guardería infantil y 16.000 m². para la construcción de centros de E.G.B.

E.R.- Religioso / es

Zona reservada para la construcción de locales destinados al culto.

E.C.- Cívico, reunión y recreo - es

Zonas reservadas para la construcción de locales y espacios destinados al público, para el desarrollo de la vida de relación, así como actividades administrativas, al servicio del ámbito del presente Plan Parcial.

E.S.- Sanitario asistencial - es

Reservado para la implantación de instalaciones destinadas a la prestación de servicios médico-quirúrgico, como consultorio, centros de salud, etc.



TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 1.990

**E.6.- Genérico**

Se permiten cualquiera de los usos descritos anteriormente, incluyendo el comercial, oficina, hostelero, excepto el residencial salvo la vivienda adscrita al uso, según el cuadro de compatibilidades del apartado 3.6.3.2 de las Normas de Plan General. Su titularidad y uso podrán ser privados y de carácter lucrativo.

Deberán solucionar los problemas de aparcamientos que puedan generarse dado el uso de la actividad.

Octubre de 1.988

