

TITULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 174. - Clasificación de Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en concordancia con el 8 de la L.O.T.U.R. o aquél que alcance tal carácter por ejecución del planeamiento.
2. El Plan General divide el Suelo Urbano en las categorías de Consolidado y No Consolidado, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 9 de la L.O.T.U.R.
3. Las modificaciones puntuales de la ordenación en Suelo Urbano Consolidado que supongan cambios radicales en la ordenación pueden provocar su consideración como Suelo Urbano No Consolidado, sin perjuicio de que en las operaciones de renovación o reforma interior se mantenga la consideración del suelo como consolidado.

ARTÍCULO 175. - Gestión de Suelo Urbano. Unidades de Ejecución

1. La gestión del Suelo Urbano No Consolidado se realizará con la delimitación y desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución, según señala el artículo 110.2 de la L.O.T.U.R.
2. En Suelo Urbano Consolidado sólo podrán delimitarse Unidades de Ejecución con las finalidades previstas en el artículo 110.3 de la L.O.T.U.R., en la misma forma y condiciones que las que se delimitan en Suelo Urbano No Consolidado.
3. Las Unidades de Ejecución se determinarán en planos o serán delimitadas con posterioridad a la aprobación de este Plan General según el procedimiento previsto en el artículo 111 de la L.O.T.U.R. y con los requisitos establecidos en el artículo 112 del mismo texto legal.
4. La delimitación posterior de nuevas Unidades de Ejecución no contenidas en el presente Plan General, la supresión de las contempladas en él, o la modificación de éstas en ningún caso tendrá el carácter de Modificación del Plan General, sino que tiene la consideración de Modificación de Instrumento de Gestión (no de planeamiento).
5. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, será el 100% del Aprovechamiento Medio de la misma, calculado según señala el artículo 63 de la L.O.T.U.R.
6. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado se corresponde con el aprovechamiento objetivo señalado por el planeamiento.

ARTÍCULO 176. - Regulación de las distintas zonas de ordenación.

La ordenación pormenorizada en Suelo Urbano se ha realizado de forma directa no remitiendo a Estudio de Detalle ninguna zona. Se recoge en las fichas que se incluyen a continuación.

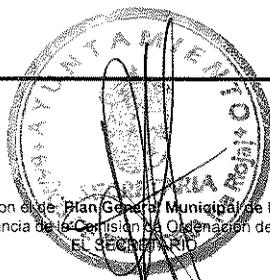
RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN DIRECTA EN SUELO URBANO

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

1. CASCO TRADICIONAL			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Edificación entre medianeras o adosada y, excepcionalmente, aislada, formando manzanas compactas irregulares. Se pretende conservar tipologías y morfología. Se definen en planos alineaciones y excepciones respecto a la ficha. Resto de condiciones en ficha.			Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar (excepto RU-A y RU-AT) y plurifamiliar	
	COMPATIBLES	Vivienda comunitaria, almacenes agrícolas en planta baja, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	-	-	En función del resto de parámetros
Módulo de vivienda tipo	-	150 m ²	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	4,50 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 3 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Parcela	-	40 m ²	Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Ocupación	100 %	-	Salvo diferente determinación en planos.
H. Máxima	9m	-	Salvo excepciones en planos
H. Total	-	-	4,50 m por encima de H max.
Nº Plantas	B+2 / B+1+Bc	-	Salvo excepciones en planos. Se permiten sótanos y semisótanos
Retranqueo	-	-	Se permiten retranqueos de la planta baja formando soportales de más de 2 m. de profundidad. Se permiten a linderos y alineaciones, siempre que no se dejen medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada y se justifique urbanísticamente. Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS: <ol style="list-style-type: none"> Las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 40 %, permitiéndose terrazas en un 25 % de su superficie. Coincidirán las alineaciones señaladas con la línea de edificación o cerramiento de parcela. Si la actuación afecta a un tramo entero de calle podrá retranquearse pasando a ser vial público o espacio libre privado debidamente vallado y ajardinado. En este caso será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle. Se permite el uso de vivienda bajo cubierta si se conecta con la planta inferior. No se permiten vuelos cerrados, excepto miradores tradicionales La carpintería exterior deberá ser de colores medios u oscuros, no vivos ni brillantes, que no supongan impacto negativo en el entorno. Se admite la madera barnizada en su color natural. Se admite el aluminio lacado y anodizado con el criterio cromático enunciado anteriormente. 			
OBSERVACIONES: <ol style="list-style-type: none"> Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo se registrarán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha. Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa No será exigible la obligación de construir garajes, en parcelas inferiores a 300 m² 			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

2. EXTENSIÓN DE CASCO I. RESIDENCIAL EN MANZANA COMPACTA			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Zonas de ensanche en manzana compacta, situada entre la travesía y el Camino de Matute. Se definen en planos alineaciones y excepciones respecto a la ficha. Resto de condiciones en ficha.			Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar (excepto RU-AT) y plurifamiliar	
	COMPATIBLES	Vivienda comunitaria, almacenes agrícolas en planta baja, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	-	-	En función del resto de parámetros
Módulo de vivienda tipo	-	120 m ²	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	6,00 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 6 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Parcela	-	60 m ²	Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Ocupación	100%	-	
Fondo edificable	-	-	
H. Máxima	10 m	-	Salvo excepciones en planos. Donde se señale B sin otra indicación expresa, la altura máxima permitida será de 4 m.
H. Total	-	-	4,50 m por encima de H max.
Nº Plantas	B+2	-	Salvo excepciones en planos. Se permiten sótanos, semisótanos y bajocubiertas
Retranqueo	-	-	Se permiten retranqueos de la planta baja formando soportales de más de 2 m. de profundidad. Se permiten a linderos y alineaciones, siempre que no se dejen medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada y se justifique urbanísticamente. Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS: 1) Las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 40 %, permitiéndose terrazas en un 25 % de su superficie. 2) Coincidirán las alineaciones señaladas con la línea de edificación o cerramiento de parcela. 3) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta si se conecta con la planta inferior. 4) Se permiten patios abiertos a fachada según la regulación genérica. 5) La carpintería exterior deberá ser de colores medios u oscuros, no vivos ni brillantes, que no supongan impacto negativo en el entorno. Se admite la madera barnizada en su color natural. Se admite el aluminio lacado y anodizado con el criterio cromático enunciado anteriormente.			
OBSERVACIONES: a) Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo se regirán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha. b) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa c) No será exigible la obligación de construir garajes, en parcelas inferiores a 300 m ²			

3. EXTENSIÓN DE CASCO II. RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Zonas de ensanche en manzana cerrada, con patio, con algunas "islas" en las que subsisten pequeñas construcciones agrícolas o viviendas aisladas. Se definen en planos alineaciones, fondos edificables, edificabilidades, ocupaciones, alturas y excepciones respecto a la ficha. Resto de condiciones en ficha.			Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar (RU-H) y plurifamiliar	
	COMPATIBLES	Vivienda comunitaria, almacenes agrícolas en planta baja, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	-	-	En función del resto de parámetros
Módulo de vivienda tipo	-	120 m ²	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	6,00 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 6 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Parcela	-	100 m ²	Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Ocupación	-	-	Según planos.
Fondo edificable	-	-	Según planos.
H. Máxima	10 m (B+2) 13 m (B+3)	-	Salvo excepciones en planos. Donde se señale B sin otra indicación expresa, la altura máxima permitida será de 4,50 m.
H. Total	-	-	4,50 m por encima de H max.
Nº Plantas	-	-	Según planos. Se permiten sótanos, semisótanos y bajo cubiertas
Retranqueo	-	-	No se permiten
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 40 %, permitiéndose terrazas en un 30 % de su superficie.			
2) Coincidirán las alineaciones señaladas con la línea de edificación o cerramiento de parcela. Si la actuación afecta a un tramo entero de calle podrá retranquearse pasando a ser vial público o espacio libre privado debidamente vallado y ajardinado. En este caso será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.			
3) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta si se conecta con la planta inferior. Su edificabilidad no computa.			
4) Se permiten patios abiertos a fachadas exteriores e interiores de manzana según la regulación genérica.			
5) En los patios de manzana que así se señale en planos se podrá construir la planta baja que igualará en altura a la baja del edificio. El resto se tratará como espacio libre privado.			
OBSERVACIONES:			
a) Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo se regirán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha.			
b) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			
c) No será exigible la obligación de construir garajes, en parcelas inferiores a 300 m ²			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

4. EXTENSIÓN DE CASCO III. RESIDENCIAL BLOQUE AISLADO O ADOSADO			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Edificación aislada, entre medianeras o adosada en la que todas sus fachadas recaen a espacio abierto público o privado. Se definen en planos alineaciones, dimensiones, edificabilidad, ocupación y nº de plantas. Resto de condiciones en ficha.			Uso global RESIDENCIAL
USOS FORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar (excepto RU-A y RU-AT) y plurifamiliar	
	COMPATIBLES	Vivienda comunitaria, almacenes agrícolas en planta baja, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	-	-	Según planos. Donde se señale, no podrá rebasarse aunque de la combinación de ocupación y altura resulte una edificabilidad mayor
Módulo de vivienda tipo	-	120 m ²	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	15,00 m	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 6 m. Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Parcela	-	300 m ²	Salvo las excepciones descritas en el Art. 132
Ocupación	-	-	Según planos.
Fondo edificable	-	-	No se regula.
H. Máxima	10 m (B+2) 13 m (B+3)	-	En función del nº máximo de plantas señalado en planos.
H. Total	-	-	4,50 m por encima de H max.
Nº Plantas	-	-	Según planos. Se permiten sótanos, semisótanos y aprovechamiento bajo cubierta.
Retranqueo	-	-	Se permiten respecto a alineaciones. Respecto a linderos, si hay retranqueo el mínimo será de 3m. Los obligatorios se reflejan en planos.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS: 1) Las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 40 %, permitiéndose terrazas en un 30 % de su superficie. 2) Coincidirán las alineaciones señaladas con la línea de edificación o cerramiento de parcela. 3) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta si se conecta con la planta inferior. 4) Se permiten patios abiertos a cualquier fachada según la regulación genérica.			
OBSERVACIONES: a) Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo se registrarán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha. b) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa c) No será exigible la obligación de construir garajes, en parcelas inferiores a 300 m ²			

5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Vivienda unifamiliar agrupada (pareada, agrupaciones de tres o cuatro en cualquier posición o formando hileras de tres o más unidades adosadas). Se definen en planos alineaciones, dimensiones, y edificabilidad. Resto de condiciones en ficha.			Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar (excepto RU-AT)	
	COMPATIBLES	Vivienda comunitaria, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	-	-	Según planos. No podrá rebasarse aunque de la combinación de ocupación y altura resulte una edificabilidad mayor
Módulo de vivienda tipo	-	140 m ²	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	15 m	Referido al bloque de viviendas agrupadas. El lindero frontal mínimo vinculado a cada vivienda será de 5 m.
Parcela	-	600 m ²	Referida al bloque de viviendas agrupadas. La parcela mínima vinculada a cada vivienda será de 150 m ² .
Ocupación	70 %	-	
Fondo edificable	-	-	No se regula
H. Máxima	7,00 m	-	Salvo determinación en planos.
H. Total	-	-	4,00 m por encima de H max.
Nº Plantas	B+1+Bc	-	Salvo determinación en planos. Se permiten sótanos y semisótanos
Retranqueo	-	-	Se permiten respecto a alineaciones y linderos. Si se producen retranqueos a linderos el mínimo deberá ser de tres metros salvo ejecución simultánea o acuerdo entre propietarios mediante escritura pública. (Ver Ordenanzas Específicas). Los obligatorios se reflejan en planos.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS: 1) Las cubiertas serán inclinadas con pendientes inferiores al 50 %, permitiéndose terrazas en un 30 % de su superficie. 2) Coincidirán las alineaciones señaladas con la línea de edificación o cerramiento de parcela. 3) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta si se conecta con la planta inferior. 4) En cada planta se podrán edificar varias unidades de aislada, pareada o en hilera, cumpliendo las condiciones de esta Ficha y Ordenanzas, con una distancia entre cada grupo de edificación de 4 m			
OBSERVACIONES: a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

6. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Vivienda unifamiliar aislada o pareada. Se definen en planos alineaciones y excepciones en parámetros. Resto de condiciones en ficha.			Uso global RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar aislada y pareada (RU-A y RU-P)	
	COMPATIBLES	Vivienda comunitaria, terciario (oficinas vinculadas a viviendas TOV, hostelería en edificio exclusivo THEE), equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes en edificación complementaria, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	0,5 m ² /m ²	-	Salvo excepciones en planos. No podrá rebasarse aunque de la combinación de ocupación y altura resulte una edificabilidad mayor
Módulo de vivienda tipo	-	180 m ²	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	15 m	Salvo parcelas de menor frente existentes en la fecha de aprobación definitiva de esta Revisión de P.G.
Parcela	-	300 m ²	Salvo parcelas menores existentes en la fecha de aprobación definitiva de esta Revisión de P.G.M.
Ocupación	30 %	-	Salvo excepciones en planos.
H. Máxima	7,00 m	-	Salvo diferente determinación en planos. Se medirá en el punto medio de la fachada del edificio que recaiga a la calle de menor cota
H. Total	10,00 m	-	
Nº Plantas	B+1+Bc	-	Se permiten sótanos, semisótanos y aprovechamiento bajo cubierta.
Retranqueo	-	-	Se permiten respecto a alineaciones y linderos. Si se producen retranqueos a linderos el mínimo deberá ser de tres metros salvo ejecución simultánea o acuerdo entre propietarios mediante escritura pública. (Ver Ordenanzas Específicas). Los obligatorios se reflejan en planos.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Cuando sean viviendas aisladas se permite la edificación adosada a un lindero siempre que se ejecuten los edificios de las dos parcelas simultáneamente, exista medianera en edificio colindante cuyo uso o tipología se adecue a la zona, o con acuerdo entre los propietarios refrendado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad. En cualquiera de los casos, el conjunto deberá ser armónico, circunstancia que apreciará en cada caso el Excmo. Ayuntamiento. 2) Las cubiertas serán inclinadas. La pendiente máxima será del 40%. Se permite un 30 % de superficie en planta con cubierta plana. 3) Coincidirán las alineaciones señaladas con la línea de edificación o vallado. En caso contrario será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle. 4) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta. Su edificabilidad computa. 5) Se exigirá una plaza de garaje por vivienda			
OBSERVACIONES:			
a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			

7. INDUSTRIAL 1. INDUSTRIA EN ÁREA RESIDENCIAL			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Complejos chacineros o madereros existentes, integrados por instalaciones industriales, comerciales y de almacenaje, edificios residenciales unifamiliares, instalaciones deportivas, jardines privados, etc. Se determinan en planos alineaciones. Resto de condiciones en ficha.		Uso global INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Industria de primera transformación de productos agrarios, ganaderos y forestales (IIA), talleres (ITT), almacenes (IA)	
	COMPATIBLES	Vivienda unifamiliar aislada o pareada (RU-a y RU-P), oficinas y comercio (TO y TC), espacios libres privados (ELPR), garajes y aparcamientos (CG) instalaciones asociadas a los servicios urbanos (IS)	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro:	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	(*)	-	(*) la existente incrementada en un 25 %
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	-	
Parcela	-	300 m ²	Se podrá inscribir en su interior un círculo de 15 m de diámetro. Se podrá segregar porciones de las parcelas existentes.
Ocupación	100 %	-	Respetando los retranqueos señalados en planos.
H. Máxima	(**)	-	(**)Salvo que en planos se determine otra, 7,00 m para edificios residenciales, 9,50 m para terciarios y para la industria la que precise, debidamente justificada, hasta los 18 m
H. Total	-	-	3 m por encima de H max.
Nº Plantas	-	-	En función de la altura máxima.
Fº edificable	-	-	No se limita
Retranqueo	-	-	Se permiten. Los obligatorios se reflejan en planos.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Se permite la edificación aislada siempre que no deje medianeras al descubierto. 2) Las cubiertas serán inclinadas o planas. 3) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca, línea de edificación o tratamiento que diferencie claramente el espacio privado de los viales. En caso contrario será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle. 4) No se permitirá en los espacios que resulten libres usos que provoquen imágenes de degradación desde la vía pública. 5) Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m ² de techo construido de cualquier uso característico o compatible. Se exceptúan aquellas instalaciones existentes siempre que mantengan su uso.			
OBSERVACIONES:			
a) Se recuerda la obligatoriedad del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. b) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa. c) Se cuidará especialmente la integración en el conjunto urbano de los elementos más altos del complejo. Se deberán tratar los espacios libres. d) Se procurará la liberación de las zonas periféricas de instalaciones industriales, utilizándolas para el resto de los usos compatibles. e) No será de aplicación en esta zona respecto al uso residencial el Título XII de estas Normas Urbanísticas (Ruidos y Vibraciones) ni las Ordenanzas de Ruidos que por el Ayuntamiento se aprueben.			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

8. INDUSTRIAL 2. POLÍGONO LA ALCANTARILLA			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Naves aisladas o agrupadas. Se resumen en esta ficha y planos las condiciones de edificación del Plan Parcial aprobado por la CUR el 19 de abril de 1991			Uso global INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Industria excepto industria peligrosa (IIP)	
	COMPATIBLES	Residencial unifamiliar integrada en el conjunto industrial para personal de vigilancia. Oficinas y comercio (TO y TC), espacios libres privados (ELPR), garajes y aparcamientos (CG) instalaciones asociadas a los servicios urbanos (IS)	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	0,8 m ² /m ²	-	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal (a)	(1) 15 m (2) 20 m. (3) 35 m.	-	(1) Subzona de talleres e industria nido (2) Subzona de industria pequeña (3) Subzona de industria media
Parcela (a)	(1) 750 m ² (2) 1.500 m ² (3) 3.500 m ²	-	(1) Subzona de talleres e industria nido (2) Subzona de industria pequeña (3) Subzona de industria media
Ocupación	-	-	En función del resto de parámetros y según retranqueos det. en planos.
H. Máxima	8,00 m.	-	
H. Total	-	-	
Nº Plantas	-	-	En función de la altura máxima.
Retranqueo	-	Según planos	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1. Se deberá disponer dentro de parcela los aparcamientos necesarios para el personal y visitantes previsibles, ocupando como mínimo el 10 % de la superficie total de la parcela. Se admite el cómputo, a tales efectos, de las zonas de retranqueo, cuando éstas tienen una anchura igual o superior a 10 m, siempre y cuando se destinen efectivamente a aparcamiento.</p> <p>2. Las zonas de retranqueo no podrán destinarse a otro uso que el de aparcamiento, zona de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica. No se permite almacenamiento de ninguna clase de materiales o productos, ni cubiertas o tejavanas.</p> <p>3. En los espacios laterales de retranqueo, no en el frontal, se admitirá también la ubicación de maquinaria, siempre que ello se haga de forma exenta, con instalaciones de intemperie, preferentemente elevadas sobre el nivel del suelo, prohibiéndose igualmente cubiertas y tejavanas.</p> <p>4. Sobre los espacios de retranqueo no podrá volarse excepto en los retranqueos iguales o superiores a 10 m., donde se admitirá un vuelo máximo de 1 m. en las plantas situadas a más de 3,00 m. sobre la rasante de la acera.</p> <p>5. Los cerramientos que deslindan zonas públicas con privadas se realizarán sobre zócalo de hormigón visto de una altura media de 60 cm. Con cerrajería o malla hasta completar una altura de 2,00 a 2,50. En las zonas de contacto con otros cerramientos ejecutados se efectuarán los ajustes necesarios para mantener una continuidad, permitiéndose los banqueros para su mejor adaptación a la rasante.</p> <p>6. Los cerramientos entre parcelas podrán ser ejecutados con cualquier material con carácter de terminado y con una altura máxima de 2,50 m. En la zona de retranqueo deberán adoptar la forma y materiales del cerramiento frontal correspondiente. Este cerramiento, de mediar acuerdo entre colindantes, se ejecutará en el eje de separación de parcelas. Caso de no mediar acuerdo, el propietario interesado en cerrar su parcela podrá instar al Ayuntamiento para que se ordene su ejecución o se realice por ejecución subsidiaria, o bien realizará el vallado dentro de su terreno, sin que tenga derecho alguno sobre el mismo el propietario colindante.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) Las subzonas se establecen únicamente a efectos de parcelación que quedan reflejadas en planos. Podrán trasladarse hasta un máximo de 20 m. las líneas- eje de cortafuegos, mediante la obtención de la correspondiente licencia de parcelación, trasladándose igualmente los retranqueos correspondientes con el consentimiento de los titulares de las parcelas afectadas.</p> <p>b) Se recuerda la obligatoriedad del Real Decreto 786/2001 por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.</p> <p>c) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa.</p>			

9. EQUIPAMIENTO			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Varios. En planos se reflejan alineaciones y los parámetros necesarios para definir la edificación en función de las distintas tipologías.			Uso global EQUIPAMIENTO
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Equipamiento	
	COMPATIBLES	Excepcionalmente, espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	-	-	La resultante del resto de parámetros
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Lindero frontal	-	-	No se limita.
Parcela	-	-	No se limita.
Ocupación	100%	-	Salvo excepciones en planos.
H. Máxima	10,00 m	-	Salvo excepciones en planos.
H. Total	-	-	3 m por encima de H max. Salvo que se requiera una altura específica en función de su destino o instalaciones especiales.
Nº Plantas	-	-	En función de la altura máxima permitida
Retranqueo	-	-	Se permiten. Distancia a otras parcelas para apertura de huecos: 3 m.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) No se dejarán medianeras al descubierto. 2) Las cubiertas serán inclinadas o planas. 3) Se respetarán las alineaciones señaladas al nivel de cierre de finca o línea de edificación. En caso contrario se tratará el espacio libre resultante como libre público o será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle. 4) Tendrán la consideración de SISTEMAS GENERALES PUBLICOS salvo indicación expresa distinta en planos.			
OBSERVACIONES:			
a) El conjunto de equipamientos no constituye un ámbito de ordenación homogéneo en cuanto a sistema de ordenación y tipologías edificatorias . Dadas las características de los mismos y del municipio parece conveniente no diversificar ámbitos de ordenación con este uso global, reuniéndolos todos en uno cuya ordenación pormenorizada se contiene en planos y en esta ficha. b) Todo edificio de interés público o equipamiento complementario deberá mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas. Independientemente del uso característico de equipamiento señalado para cada parcela en planos, serán compatibles todos los demás en aquellas ubicaciones en que puedan cumplir su legislación y normas específicas y no supongan impacto negativo para las zonas residenciales. c) Los edificios y elementos incluidos en el Catálogo se regirán por las condiciones de éste y complementariamente por las de esta ficha. d) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa e) Ver título VI Capítulo V			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

10. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Edificaciones aisladas. Instalaciones abiertas. Se definen por un porcentaje de ocupación y altura máxima.			Uso global ESPACIOS LIBRES
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Parques y jardines	
	COMPATIBLES	Comercio al por menor de periódicos y cafeterías y bares al aire libre, equipamiento al aire libre, viales de urgencia	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Ocupación	10 %	-	Con un máximo de 10 m ² . Referido a edificaciones o instalaciones cerradas. Las superficies abiertas por tres de sus lados no computarán.
H. Máxima	3 m	-	
H. Total	-	-	3 m por encima de H max.
Nº Plantas	1	-	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Todos los paramentos tendrán tratamiento de fachada			
2) Las cubiertas serán inclinadas o planas.			
3) El uso de aparcamiento en sótano no se limita, siempre que sobre rasante tenga tratamiento de jardín.			
OBSERVACIONES:			
a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			
b) Ver Artículo 116			

11. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Edificaciones aisladas. Instalaciones abiertas. Se definen por un porcentaje de ocupación y altura máxima.			Uso global ESPACIOS LIBRES
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Espacios libres privados	
	COMPATIBLES	Equipamiento deportivo, instalaciones técnicas y garaje	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Ocupación bajo rasante	20 %	-	Referido a instalaciones deportivas. Resto de usos, permitidos ver Art. 115
Ocupación sobre rasante	5 %	-	Referido a edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc. Ver Art. 115
H. Máxima	3 m	-	
H. Total	-	-	1,50 m por encima de H max.
Nº Plantas	1	-	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Todos los paramentos tendrán tratamiento de fachada 2) Las cubiertas serán inclinadas o planas. 3) Se respetarán los retranqueos establecidos en planos o para el ámbito de ordenación vinculado correspondiente.			
OBSERVACIONES:			
a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

12. VIARIO URBANO			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Instalaciones bajo rasante. Sobre rasante excepcionalmente marquesinas			Uso global COMUNICACIONES
USOS PORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Viales urbanos y aparcamiento en superficie o bajo rasante	
	COMPATIBLES	Espacios libres públicos e instalaciones asociadas a los servicios urbanos	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Ocupación	-	-	El Ayuntamiento valorará en cada caso.
H. Máxima	3 m	-	Para marquesinas
H. Total	-	-	
Nº Plantas	1	-	
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
OBSERVACIONES: a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			

