APROBACION PRUVISIONAL 07 96



CAPITULO 4, CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 11 de la presente Normativa,

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

ART, 4,2,TIPOS DE USOS,

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

4,2,1, Uso principal o característico.

Es aquel uso de mayor superficie construida en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4,2,2. Uso complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno

Es aquel que puede de ellos las características y efectos que su necesaria interrelación oblique a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos persentolos del uso principal, fijándose en un 40% como máximo de la soparimida.

APROBACION PRUVISIONAL

4.2.3. Uso prohibido,

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluído del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

ART, 4.3. ESTRUCTURA DE USOS,

4,3,1,

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS.

N°	OR.	uso	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
1,	,	RESIDENCIAL	VIVIENDA VIVIENDA VIVIENDA RESIDENCI	1 ° 2 ° 3 ° A 4 °	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA BIFAMILIAR VIVIENDA MULTIFAMILIAR RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero) - R. Ancianos R. Religiosos Colegios Mayores Casas de Huéspedes (hasta 10 camas).
2,		TERCIARIO COMERCIAL	COMERC10	2 ° 3 ° 4 ° 5 °	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES DE REPARACION DE SERVICIO PUBLICO (Hasta 200 m2.) Unica razón comercial. LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2.) Unica razón comercial. GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1.500 m2.) Unica o varias razones comerciales. GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 2.500 m2.) Unica o varias razones comerciales. GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Más de 2.500 m2.) Unica o varias razones comerciales. GRANDES CENTROS COMERCIALES (Más de 2.500 m2.) Unica razón comercial.
			HOSTELERO	7 ^ 8 ^	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 M2. (Incluidas instalaciones complementarias). INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias). INSTALACIONES DE MAS DE 50 HABITACIONES Y MAS DE 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
			CENTROS D REUNION	₽ E 9 •	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS CAPES Y RES-CO

APROBACION PROVISIONAL

TAURACION, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NI HOSPEDAJE. ESTABLECIMIENTOS DE REUNION Y ESPECTACULOS EN 10. LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.) ESTABLEC. DE REUNION Y ESPECTACULOS AL AIRE 114 LIBRE, 3. TERCIARIO 1 * DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES. **OFICINAS OFICINAS** 2 * OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCION AL PUBLICO. OFICINAS PRIVADAS CON ATENCION AL PUBLICO. 3 * OFICINAS DE ADMINISTRACION SIN ATENCION AL 4 4 PUBLICO. **EDUCACION** DOTACIONAL 4 . EDUCACION PREESCOLAR Y PRIMARIA (Titularidad 1 ^ Y CULTURA pública o privada), EDUCACION SECUNDARIA (Titularidad pública o 2 * privada) EDUCACION FORMACION PROFESIONAL (Titularidad 3 4 pública o privada), EDUCACION UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTI-4 4 GACION (Titularidad pública o privada). OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de 5 * Música, Educación Física, etc.). ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA 6 * ADMINISTRACION (Servicios de enseñanza en general) 7 4 CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA. CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES ASISTENCIAL 8* (sin residencia) - Club de Ancianos. Guarderia. 9 4 CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva), - Residencia de ancianos, Centros de acogida infantil y adultos. 10* SANITARIO ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Clinicas, 10000 Ambulatorios. Consultas Odontología, Laboratorios, Enfermeria. 3 6. 10 1 11 * ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) HUNIDAD DE - Hospitales, - Sanatorios , STABLECIMIENTOS VETERINALIOS (Titularide TOTAL OF (Titularidad 124 (39) (39)

	Com	J',	`	
P				pública o privada).
		SERVICIO PUBLICO	13*	CENTROS DE LA ADMINISTRACION LOCAL, CON ATENCION AL PUBLICO.
		RELIGIOSO	14 *	CENTROS DE CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA
			15*	COLECTIVA ANEJA. CENTROS DE CULTO Y REUNION CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA.
		DEPORTIVO	16*	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES.
			17*	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES.
5,	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA Y		
		TALLERES	1 *	ACTIVIDADES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES
			2 *	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDEN- CIAL,
			3 *	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES.
			4 *	ACTIVIDADES ESPECIALES.
		INDUSTRIA A		A CONTRACTOR OF CALL A CID COLUMN TA
		RXTRACTIVA	5 * 6 *	INDUSTRIA TRANSFORMACION AGROPECUARIA, INDUSTRIA EXTRACTIVA,
		ALMACENAMIE	оти	
			7*	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS,
			8 *	COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES.
			9 * 10 *	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS. ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS.
			10	- Depósitos de agua, - Depósitos de combustible,
		GARAJE		,
		APARCAMIENT	ro11 *	ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación comercial).
			12*	DE EXPLOTACION COMERCIAL (No asociado di- rectamente a otros usos).
6,	RSPACIOS L ZONAS VERD	es		
		JARDINES Y JUEGOS		
		DE NIÑOS	1 *	AREAS AJARDINADAS,
			2 * 3 *	AREAS DE JUEGOS INFANTILES, PARQUE URBANO,
		PROTRCCION	4 * 5 *	PROTECCION DE VIAS RODADAS Y BERNOTTARIAS A PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS DE LA COMPANION DEL COMPANION DEL COMPANION DEL COMPANION DEL COMPANION DEL COMPANION DEL COMPANION

INFRAESTRUCTURAS BASICAS 7,

APROBACION

APROBACION

27

1 *

APROBACION PRUVISIONAL

RED VIARIA 8.

. 1

PEATONAL.

2 . RODADA/DE COEXISTENCIA.

USO AGROPECUARIO 9.

CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVA-MENTE.

INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUC-2 * TOS Y MAQUINARIA

INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTA-3 4 BULACION.

INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTA-BULACION.

ART, 4,4,USO RESIDENCIAL.

4,4,1, <u>Definición y categorías</u>.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que quedan regulados en el apartado 4,4,2 de las presentes Normas.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías;

Clase Vivienda:

- Categoría 1*. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 2º, Vivienda bifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan dos viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- Categoría 3º. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, HUNIDAD DE

Clase Residencia:

- Categoría 4º. Residencia colectiva, o espacio edificado para defidencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancienos, mas residencias de ancienos, mas residencias de ancienos, mas residencias de ancienos, mas residencias de ancienos. residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

COMBINIONALLETT TOTAL corps at the fit of the control of the Acres 1

5

APROBACION PRUVISIONAL

Dentro de esta categoría tambien se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

4.4.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene,

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes, exceptuando las Viviendas de Protección Oficial, que se regirán por su Normativa específica.

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie,

B.-Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior.
Los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica, con una abertura de 0,05 m2, debiendo garantizarse en cualquier caso una renovación por hora.

- C. Condiciones de servicios e instalaciones.
- C.1. <u>Ne agua</u>. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fria y de 0,10 litros para agua caliente.
- C.2. <u>Do energía eléctrica</u>. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

< 5 individuos > 5 individuos Tamaño familiar

Potencia mínima

5.000 w

8,000

C.3. Du red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serántrecogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitadas vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el aligio de Urbano y Apto para Urbanizar, y a través de fosas septicas en el cueso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

5 May 10 p

The first of the

APROPACION PRUVISIONAL

C.4. Do calofacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. <u>De servicios</u>. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza,

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohibe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta,

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un aseo. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 37,00 m2.

Se establecen las siguientes dimensiones y superficie útil mínima por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

- Cocina: 7 m2, incluyendo un tendedero de 2 m2, con una anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados, en viviendas de dos o más dormitorios
- Estar-comedor: 15 m2 en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m2 en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre minimo de 2,50 m.
- Dormitorio: 6 m2, con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m2, con un lado mínimo de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.
- Baño: 3 m2, con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará computable de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 metros.

 Aseo: 1,10 m2 que estará compuesto de inodoro y lavabo.
- MARY de - Vestibulo de entrada a la vivienda: 1,50 m2, con un lado libre mini 1,10 m.

Los dormitorios y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos

constant to be to CERPT ASSESSED OF And San Comment 5

APROBACION

TREVITORIO

19
27

o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,90 metros, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta un metro como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 metros. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de un cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). No obstante esto, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros con treinta centímetros (2,30 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).

Las condiciones de definición del sótano y semisótano, así como del trazado de las rampas de acceso se encuentran en el punto 5,6,4 de las presentes Normas.

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,50 m. pero igual o superior a 2,30 m.

F.-Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano.

Unicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

G, - Condición de aparcamiento.

Toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o en su caso la parte destinada a este uso, deberá contar con al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o 100 m2 construídos para la Clase de Residentia, dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuntados establesca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo productivo.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al o bajo cubierto, planta bája, semisótano o sótano.

ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNION.

COMUNIDAD DE MATA REC CONSTRUCTO (1) CONSTRUCTO FRANCIS (1) CONSTRUCTO PROFESSION (1) CONSTRUCTO

44

libyen

hire

5

- / / / · · · · ·

APROBACION PROVISIONAL

4.5.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancias al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.) que queden reguladas en el siguiente artículo 4.5.2. de las presentes Normas.

Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías;

Clase Comercio:

- Categoría 1. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m2 de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluídos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2º. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2 de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.
- Categoría 3*, Galerías y centros comerciales de hasta 1,500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4º, Galerías y centros comerciales de hasta 2,500 m2 de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5*, Grandes centros comerciales de más de 2,500 m2 de superficie

Clase Hostelero:

- Categoría 6⁴. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m2 totales construídos sobre rasante, incluidas esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes nistas deportivas cubiertas, etc. SUPAD DI PROPULATION OF THE PROP

habitaciones y hasta 2.500 m2 totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restabrantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

C.O. ALIMBON LO 11 COMMINING 14 ... Undskin ber eine be Dud Gebeurger Leither von eine eine

45

5 his

APROBACIÓN 27

APROBACION PROVISIONAL

- Categoría 8^{*}. Instalaciones para el alojamiento temporal de más 50 habitaciones y más de 2.500 m2 totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase Centros de Reunión;

- Categoría 9°: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.
- Catagoría 10*, Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.
- Categoría 114. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

4.5.2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene,

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A,B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

A. - Condiciones particulares de los espacios públicos:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m2 de superficie.

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

La altura libre minima, entre forjados, para las zonas de acceso publico sará de 3,50 m para las Clases Comercio y Centros de Reunión, para via Clase. O Hostelero será la fijada para el uso residencial, y en aque las áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

B, - Condición de servicios higiénicos,

COMMITTEE (* 1777) COMMITTEE (* 1777) COMMITTEE (* 1777) COMMITTEE (* 1777)

5

APROBACION PROVISIONAL

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m2 o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m2 de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías de la 1º a la 9º contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe cada 100 m2 o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10° y 11° se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4° y 5° obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado,

ART. 4.6.USO TERCIARIO OFICINAS.

4,6.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, Se establecen para este uso las siguiente.

- Categoría 1º. Despachos y consultas profesionales, asociadas a otros consultas privadas sin atención al público, asociadas a otros cusos o aisladas.

- Categoría 2º. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros cusos o aisladas.

- Categoría 2º. Oficinas privadas con atención al público, asociadas o consultas públicos con atención al público. oficinas privadas o públicas de gestión, etc., que quedan reguladas en el

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A,B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

> COMBIDATION COMA ABBATA (C. C.) A last day the contra Larse 1 1

47

APROBACION PROVISIONAL 0.796

A, - Condiciones particulares de los espacios:

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. con pasamanos a ambos lados.

La altura líbre mínima será de 3,00 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación,

B. - Condición de servicios higiénicos.

Para todas las Categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m2 o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m2 de superficie destinada a venta o uso público se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición,

C.- Condición de aparcamiento obligatorio.

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela cada 100 m2 o fracción de superficie edificada, Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique en contrario.

ART. 4.7.USO DOTACIONAL.

4.7.1, Definición y Categorías.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de una publica y destinados a actividades dotacionales de una publica y destinados a actividades dotacionales de una publica y destinados a actividades dotacionales de una publica de una de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, caltros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes conagrande ordenanza que quedan regulados en el Art. 4.7.2, siguiente de las presentes de Normas. Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para bada una de las Clases de uso diferenciadas;

Clase Educación y Cultura;

Categoría 1ª. Centros de educación preescolar y primaria, de titularidad pública o privada.

Charles to the Secretary and Abdult Par II Dun to

48

5 1011

Ð .



- Categoría 2º. Centros de enseñanza secundaria de titularidad pública o
- Categoría 3*, Centros de formación profesional de titularidad pública o privada.
- Categoría 4º. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5*. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación fisica y deporte, etc.)
- Categoría 6*. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- · Categoría 7º. Centros culturales, salas de reunión y espectáculos, museos y bibliotecas.

Clase Asistencial;

privada.

11

- Categoría 8º. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9*. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Clase Sanitario:

- Categoría 10°. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clinicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).
- Categoría 11º, Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).
- Categoría 12*, Establecimientos veterinarios,

- Categoría 13°. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estada con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de 13°. C. (17) etc.).

Clase Religioso:

- Categoría 14*. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 15*. Centros de culto y reunión con residencia colectiva anesa

Clase Deportivo:

- Categoría 16°, Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectado-

Collination and cade calbaga OF STATE OF THE 49 Dillar 1. \$ U 14. 11 17 14 1 **

APROBACION APROPACION
PRUVISIONAL
19 07 96

res, bajo cubierto o al aire libre.

, 1

- Categoría 17*, Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4,7,2,Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene.

- A.-Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.
- B,- Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.
- C.- Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

 D.-Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- E.-Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.
- F.-Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

4,7,3,Condiciones particulares de los espacios dotacionales.

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolario más de 1,000 m2 de superficie construída deberán contar con una plaza estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible las mismas el uso de almacén e instalaciónes del centro.

4.7.4. Condiciones particulares de la Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se

COMBRINGATION PORTAGE

CORPLAINE THE CONTROL OF THE

5 64 1 1 1

APROBACION PROVISIONAL

cumpliran las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,50m no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART, 4,8,USO INDUSTRIAL,

4,8,1, Definición.

11

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como así mismo al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Clase Industria Ordinaria y Talleres:

- Categoría 1*. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario,
- Categoría 2º. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas,
- Categoría 3*. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4. Actividades especiales sólamente admisibles en edificio exento categoría 4°. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exenco de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

 Clase Industria Agropecuaria: PUBLICAS UN

Categoría 5*. Industria de transformación agropecuaria.

Clase Industria extractiva:

- Categoría 6*, Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable,

Clase Almacenamiento:

- Categoría 7*. Almacenes compatibles con usos residenciales.

COMMUNICATION OF A STATE OF STREET



12.

11

11

- Categoría 8*. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª, Almacenamiento de productos agrícolas,
- Categoría 10°. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

Clase Garaje Aparcamiento:

- Categoría 11*, Asociado a otros usos, sin explotación comercial.
- Categoría 124, Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.
- 4.8.2.Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

A.-En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B.-Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2,414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

C.-Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 10.8.1. anterior son las que se exponen en la siguiente tabla;

CATEGORIA	PLOS	IS POLITICAL IN MOTOLS				
	Bdifiets po aselwater		policies. INDUSTRIAL	M: IMPARINTY RIETO		
	Dial qui ai planta	Flanta Daja		_		
1*	300 0,05 5	500 0.05 10			m3 cometruidos Rw/m3 densidad potencia Rw Potencia mecânica maxima	
2*		500 0,085 10	libre 0,1 350		m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Kw Potencia mecánica maxima	IDAU DE 1
3*			libre ilimitado ilimitado		m3 construides Kw/m2 densided potencia Kw Potencia mecanica mariand	DAD DE MOUNTAIN OF THE STATE OF
4* a 6*			libre ilimitado ilimitado	libra ilimitado ilimitado	m2 construides Kw/m2 densidad potencia Kw Potencia medanica matima	

COMMINIDAD FROM 15 CONTROL OF CON

h

52

i i

APROBACION PROVISIONAL 07 96

Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad,
- D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.
- E.-Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas,
- F.-Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:
- Una zona de carga y descarga de 32 m2 de superficie mínima con su lado menor de al menos 4 metros.
- Una plaza de aparcamiento de 15 m2 de superficie mínima con su lado menor de al menos 2,5 m por cada 90 m2 construídos o fracción destinados a tal fin.

Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en MATO (1) su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela,

ART. 4.9.USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES,

4,9,1, <u>Definición y categorías</u>.

11

COMMUNICATION OF THE CO. CONTRA INSPOSED A CONTRACTOR Asset for the contract of Laru 15 6 6

13 14 b

MID MOLICA

ANTI-STA

14.

APROPACION

APROPACION

PRUVIO

19 PRUVISIONAL 19 07 96

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo Y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones embientales. condiciones ambientales,

Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorian:

Clase Jardines y Juegos de Nisses:

- Categoría 1º. Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 2*. Area destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 3*, Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbaniza-

Clase Protección:

- Categoría 4º. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarias y ferroviarias, constituídas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los margenes de aquellas.
- Categoría 5*, Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituídas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

4,9,2,Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así deportivas en superficie y al descublerto sin espectadore, mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona pergolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona pergolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona pergolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona pergolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona pergolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona pergolas per constituires de la constituire de la constitu MAN MINISTER STATE OF THE STATE

ART, 4.10.USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

COMMINDADIO DE CARE CONSTRUCTOR STATE Alteria in the Contraction 11) 1. .

OB

()

1

4,10,1,Definición.

Bs el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.) como así mismo los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril),

ART. 4,11, USO DE RED VIARIA.

4,11,1, Definición.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría la. Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- Categoría 2°. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del apto para urbanizar, como así mismo de la red de comunicación (1) 1/2 intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en comunicipal, algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peator nes, bicicletas y carruajes.

4,11,2, Condiciones particulares.

El viario se ajustará en el suelo urbano y apto para urbanizar a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en

र द्वार सम्राज्यात्र स्थलित स्थलित है। इ.स. १८५८ व्यापन १००० व्यापन १००० १९५४ व्यापन १००० व्यापन १०००

APROBACION 27 NICIALOS

APROBACION PROVISIONAL

el suelo urbano y el apto para urbanizar, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 m.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo); 450 cm de largo y 220 cm de ancho.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm, en batería (90°) 450 cm y en espina (batería a 45°) 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en suelo urbano o apto para urbanizar se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, debiendo arbolarse aquellas interiormente y diferenciando además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

ART, 4.12, USO AGROPECUARIO,

4.12.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, a al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario,

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías;

- Categoría 1*. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2*, Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3° . Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4°. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

Crabbith with the all to all the same of t

45

56

THOAD DE LES

S. Commercial

APROBACION

APROBACION

1NICIALOS

APROBACION PROVISIONAL

/1----

. 1

4

4,12,2, Condiciones de habitabilidad e higiene.

A.-Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

B.-Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

 $C,-S_{\Theta}$ prohibe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

D.-No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.-En función de la situación en suelo urbano, apto para urbanizar o no urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

Control of the Contro



APROBACION 27 NO LAL DE

APROBACION
PROVISIONAL

the state of the s

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 5,0.0BJETO Y CONTENIDO,

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente, salvo que se especifique en contrario.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en cualquier caso deberá reunir cualquier construcción.

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a las unidades de gestión,
- Condiciones que afectan a la parcela,
- Condiciones que afectan a las construcciones,

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática;

ART. 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS UNIDADES DE GESTION

5.1.1. Unidades de Gestión.

Son áreas establecidas por las Normas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Se consideran los siguientes típos de unidades:

- Unidad de Ejecución, Ambito delimitado a los efectos de gestión y

ON PUBLICUS OR 1

APROPACION
PRUVISIONAL

ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas. Su objeto es permitir, tanto la justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios afectados por una actuación urbanística, como la obtención del 15% del suelo neto, para el Ayuntamiento.

- Sector (de suelo apto para urbanizar). Ambito mínimo de planeamiento en que se divide el suelo apto para urbanizar a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales de Ordenación.

Se establece además la zona de ordenación, no como unidad de gestión, pero si como una superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a ordenación urbanística y a la asignación de usos del suelo y su intensidad, así como a las condiciones de edificación.

5,1,2, Aprovechamiento.

Determina la cantidad de metros cuadrados construibles para cada uso y tipología edificables.

Se denomina aprovechamiento real al definido por la aplicación de las ordenanzas establecidas por estas NN.SS. o los planes que las desarrollen,

Se denomina aprovechamiento patrimonializable al definido en el artículo 2.5 de las presentes Normas.

El aprovechamiento tipo en suelo apto para urbanizar se define en los términos previstos en el artículo 97 del TR92.

5,1,3,Densidad residencial.

Se entenderá por tal el número máximo de unidades de vivienda que puede asentarse, proyectarse o considerarse por unidad de superficie, generalmente en hectáreas, en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir dos tipos:

<u>Densidad residencial bruta.</u> Cuando se refiere a la superficie bruta total del ámbito de actuación considerado.

Densidad residencial neta. Cuando se refiere a la superficie neta adscrita a los usos residenciales en el ámbito de actuación considerado, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, sistemas locales, y otras eventuales área (no.) residenciales o de cesión.

b ·

COLUMBATO (1 (MADAID)

CORLA BIOCE (1 (MADAID)

THAT IS TO THE COLUMBATO (1 (MADAID))

59



APROBACION PROVISIONAL 07 96

ART, 5.2. COMDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5,2,1, Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Las qualidades que las caracterizan son las siguientes:

A.-Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituídos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.

B. - Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo apto para urbanizar desarrollado por el planeamiento parcial.

5,2,2,Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

5,2,3, Parcela edificable, Parcela neta.

Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epigrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluída dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

A.-La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

B,-Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas. MIDALI DE MANANTA

parcelas debidamente registración firme en via administración o reparcelación firme en via administración de parcelación o reparcelación firme en via administración de la entrada en vigor de estas Normas.

C.-las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el nimero 1 del artículo 258 del TR92, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el parcelas que de la Propiedad.

a parcelas inferiores a la mínima.

COMMUNICATION IN THE SECOND GGRA Ball (d) P. J. M. Market (d. 1987) Latin Berlin Commence

60

5 1.17 1º 1

١.



A los efectos de la aplicación de los indices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes zonas de ordenación definidas por estas Normas, se considerará la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable,

A los efectos de lo previsto en el punto B anterior, se conceptúa así mismo como parcela edificable, aquella que cumpla con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere,

5,2,4, Frente de parcela.

and the second second

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5,2,5, Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

5,2,6, Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial no coincide con las alineacio. nes actuales, cortando la línea definida por aquella la superficie de la finca.

5,2.7, Espacios libres privados.

Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela que, con independencia de la titularidad pública o privada, son de uso privado.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo, y aparcamiento como máximo en un 40% de su superficie, salvo en áreas con uso carácterístico industrial en que este porcentaje será no superior al 75%.

5,2,8, Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, WOAD DE independientemente de su titularidad, sean de uso público.

5.2.9.Solar.

Be aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos estadent ((1)) don por estas Normas Urbanisticas para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, reuniendo los requisitos minimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las COMMINGTOR

CONTRACTOR OF A CO. mento to be and Lace 5

Train

APROBACION
APROBACION

APROBACION PRUVISIONAL

Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística,

5,2,10, Manzana, Manzana edificable,

Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos,

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el parrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales,

5,2,11, Rasantes, Rasantes oficiales,

Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior,

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias se entenderá por rasantes oficiales las definidas a través de los Planos de Ordenación de las mismas o de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de las citadas Normas, y servirán de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, excepto para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

En principio, y si no existen determinaciones expresas en contra, se considerarán las rasantes actuales en el suelo urbano de desarrollo directo a través de esta Normativa urbanística como rasantes oficiales.

ART. 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general, con independencia de su uso o titulari-dad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza. Estas son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de edificabilidad para las construcciones asignadas a las parcelas,
- Condiciones de forma y buena construcción,

Estas clases de condiciones se desarrollan con carácter general a continuación.

ART. 5.4. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE PARCELAS,

PUBLICUS, URBANAS, OF CONTROL OF La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza, y cuyos conceptos se entenderan en los siguientes términos: COTABILIDAD DE 1151 JU

Corra a task to of School 11 11 11 11 11 1 1

E

62

DAD DE 124 CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE P

Section of the second

APROBACION PRUVISIONAL

5,4,1, Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia minima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta ditima, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las normas particulares de las correspondientes zonas de ordenanza,

5,4,2, Retranqueos a linderos.

Se entiende por retranqueos a linderos la distancia minima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero,

5,4,3, Fachadas de la construcción. Línea de fachada,

Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al miamo cualquiera que sea au posición dentro de la parcela,

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada,

5.4.4. Fachada exterior, Linea de edificación,

La fuchada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

5,4.5, Alineación fija de fachada,

Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los planes que las desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la linea de edificación o fachada de la edificación principal,

5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES

ASIGNADO A LAS PARCELAS.

5.5.1, Indice de edificabilidad superficial máxima.

BB la máxima relación de superficie edificable que se asigna por das ((*)) Normas Subsidiarias a un ámbito edificable, Se expresa en m cuadrados construíbles sobre cada metro cuadrado de suelo.

Según el ámbito de actuación considerado en el que se detalla el vaľdr

COMUNIDAD DE MATERIA CORP. HARVER CARREST FAIR THE RESERVE OF THE PARTY OF THE 1000 100

63

APROBACION

APROBACION

27 PRUVISIONAL

de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

- Se considerará edificabilidad superficial neta, o simplemente edificabilidad, y se aplicará sobre parcelas netas edificables, definidas por sus linderos y las alineaciones oficiales.
- Se considerará edificabilidad superficial bruta y se aplicará sobre la superficie total del ámbito considerado, según la delimitación del mismo determinada por las Normas Subsidiarias.

5.5.2. Superficie máxima construíble.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias, se deducirá multiplicando el indice de edificabilidad, bien sea neto o bruto, por la superficie del ámbito considerado. Vendrá expresada en m cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios siguientes:

- A.-A los efectos de su medida, ésta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluídos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50%, y el 100% en caso de estar cerrados por tres de sus lados,
- B.-Rn las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas,
- C.-Computará la edificación bajo rasante en los sótanos o semisótanos.
- D.-La edificación bajo cubierta computará en las condiciones que se exponen en el siguiente punto 5.6.4.

La superficie máxima construíble será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies construíbles de todas las plantas que componen la edificación.

5,5,3, Superficie ocupable de parcela edificable.

Rs la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluída la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresandose en m cuadrados.

RI cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable ventino de expresado en m cuadrados y en este caso se define como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, de su caso. la superficie de este fondo que no corresponda (1)) a la parcela, 64

COROUN AD DE MADRIE. Contain the fine date of the contra Categoria 2 3 1 1 2 2 2 2 Ancie 4.1

.

APROBACION PRUVISIONAL

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

ART, 5,6,CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

5,6,1, Tipos edificatorios.

Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios tipos existentes en el municipio que, o bien se han utilizado tradicionalmente o bien son de reciente aparición en áreas nuevas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo esta Normativa Urbanística tanto su morfología como los parám dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. - Edificación entre medianerías.

Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus limites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general se puede decir que si la linea de edificación se localiza sobre la alineación oficial, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, y si la linea de la edificación se localiza retranquenda respecto de la alineación oficial, con independencia de la distribución zonal en el conjunto de la manzana considerada, da lugar a tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

B. - Edificación aislada.

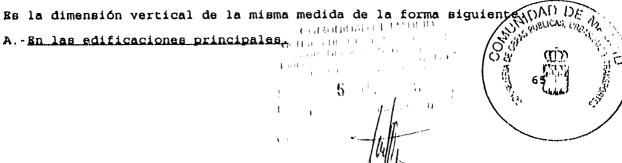
Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

C .- Edificación pareada.

Construcción que posee una de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial,

5,6,2, Altura de la edificación.





APROBACION 27 NICIALOS

APROBACION PROVISIONAL

La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la linea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En todos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere. En edificación aislada la comprobación de la altura se efectuará en todas las fachadas exteriores.

Si la calle en que se mide la altura tiene una pendiente comprendida entre 0° y 5° sexagesimales será preciso comprobar el cumplimiento de la altura cada 18 m de alineación de la edificación comenzando desde los 5 m a partir del punto más alto de la calle o terreno en la alineación considerada. En caso de que en algún punto de medida se supere la altura máxima permitida en la zona que se considere, la edificación que se proyecte deberá adecuarse a este límite, bien banqueándose, etc., en todo caso respetando las dimensiones mínimas de altura libre consideradas para cada planta.

Si la pendiente de la calle o terreno en la alineación considerada tuviese una pendiente comprendida entre los 5° y los 10° sexagesimales, la comprobación anteriormente expuesta se efectuará en las mismas condiciones cada 9 m, y si superase los 10° sexagesimales esta comprobación de efectuará cada 6 m.

En cualquier caso, tanto si se trata de calles o terreno sensiblemente plano como si tiene pendiente en cualquier grado, la altura medida por el número de plantas, considerada en el párrafo que sigue será así mismo restrictiva y limitativa en las condiciones que cada zona de ordenanza fija,

También puede expressa.

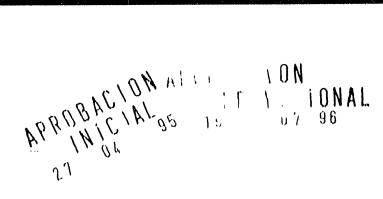
plantas completas que tiene la edificación sobre a completas completas que tiene la edificación sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1,00 m sobre la rasante oficial citada, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

B.-En las edificaciones auxiliares.

Reta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta. También puede expresarse la altura de la edificación por el número de De populies Com

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de diferente rasante, o cuando en ausencia de aquella existe diferencia entre la la rasante de la fachada exterior y la cota del terreno en la fachada opuesta o interior, la altura de la edificación se computará independientemente para cada una de las fachadas o alineaciones que se

COMMUNATION INVOLUD Generally to the contraction Thursday to the common the common terms of the



debiendo resolver estructuralmente en el cuerpo de la edificación la diferencia de altura significada.

5,6,3, Altura máxima de la edificación,

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las Presentes Normas Subsidiarias según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en m lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epigrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos limites máximos, altura en m y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en m lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

5.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta,

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas:

- Plantas sobre rasante,
- Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Con referencia a la rasante oficial en el punto medio de la fachada se situará entre los valores +0,15 m y +1,30 m.

Su altura libre no será inferior a 280 cm en zona de casco antiguo, ni inferior a 250 cm en el resto de las áreas.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 cm.

- Plantas altas o planta tipo:

POR OUBLICAS, UNION ASSOCIATION OF THE PROPERTY OF THE PROPERT Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas encima de la planta baja,

Su altura libre no será inferior a 250 cm., excepto en las detembraciones del artículo 4,4,2 punto E.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta;

And Free a 4

APROBACION

APROBACION

INICIALOS

RY

APROBACION
PROVISIONAL

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta. El uso de bajo cubierta, si es vividero se vinculará necesariamente a la planta inmediatamente inferior.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohibe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 m.

- Plantas bajo rasante.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohibe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo rasante, se considerará como superficie edificada.

- Semisótano:

11

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, con un máximo de un metro sobre la rasante, medido en el punto medio de la fachada. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

Las rampas para acceso de vehículos tendrán una pendiente máxima del 20 %, una anchura mínima de tres metros y deberán disponer de una superfície horizontal junto al acceso exterior de calle y dentro de la propiedad de longitud no inferior a 3,5 metros.

- Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en el punto medio de la fachada por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 cm.

5,6,5, Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado, Cuando las cubiertas sean inclinadas tendrán pendientes mínimas de 20°

Cuando las cubiertas sean inclinadas tendran pendientes minimas de 20 sexagesimales (35%) y máximas de 35° sexagesimales (61,5%), admitiéndos se excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

Coldinaria on



APROBACION 27 NON ON 18195

APROBACION
PROVISIONAL

5,6,6,Construcciones por encima de la cubierta.

No se permite por encima de la cubierta construcción alguna, salvo chimeneas y elementos de ventilación, debiendo ser estos últimos de terminación similar a una chimenea tradicional.

5,6,7, Pared medianera. Linea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construída dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en su caso en el Código Civíl y demás normativa de aplicación.

5,6,8,Cuerpos salientes sobre la linea de fachada.

Se entiende por tales a los elementos construídos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores, galerías y cuerpos edificados opacos) o abiertos (balcones).

Se prohiben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 m desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

Se prohiben cuerpos salientes en calles de ancho inferior a 5 m.

Bn calles de ancho mayor o igual a 5 m, se permiten cuerpos salientes con un vuelo no superior a 0,40 m.

La distancia minima que deberá respetar cualquier balcón has ma extremo de la fachada será de 0,80 m.

5,6,9, Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

APROBACION PRUVISIONAL

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones;

A.-Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada,

B.-Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3,00 m y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. En cualquier caso deberán retranquearse 0,60 m del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

C.-Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 m en cualquier caso.

5,6,10, Entrantes de la linea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.-En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m, con una altura libre igual a la de la planta baja,

B.-Por encima de la planta baja: Terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho minimo será de 1,50 m y su altura libre igual a la de la planta donde se localice,

5,6,11, Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables,

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superiorios;

- Patios cerrados.

La distancia contra

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios certados sel establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H),

> COLUMNICA DE MADRID Corra hadata or to anaicAS, Oracle of the first of the firs

> > white of the

i.

APROBACION 27 NIC IAL OS

APROBACION PROVISIONAL

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

TABLA, DIMENSIONES DE FATICS CERRADOS.

	huers y el la	el paramento con, ramento frontal.	
Uso del local	laramento frontal con him fr	Faragerto fichtel	
* Desmitorie : 'y Estar Comeder	7,47 H 3,30 H	C, 52 H	
* Cocana(K)	0,36 H 3,36 H	2,74 H 2,55 m	
* Escalera, ctres uses	6,21 h 2,70 h	2,70 H	

La dimensión mínima del lado menor del patio será 2,5 metros,

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería que deberá ir cerrado con celosía, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro,

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, est violes o que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación de consideración de consider

5.6.12.Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la misma o de la parcela.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendran un ancho máximo de 6,00 m

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Committee that is a realist of the land

APROBACION 27 NON ON ON

APROBACION PROVISIONAL

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle,

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En el resto de las edificaciones se cumplirá la normativa sobre. barreras arquitectónicas, en concreto los R.D. 355/1980 de 25 de Enero del MOPU, Orden de 3 de Marzo de 1980 del MOPU y R.D. 556/1989 de 19 de Mayo del MOPU.

Las rampas de garaje se contemplará lo expresado en el artículo 5,6,4, Plantas Bajo Rasante, de las presentes Normas.

5,6,13, Escaleras.

Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,90 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en edificios de viviendas (multifamiliar), y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual o superior a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta dos plantas (incluída la baja).

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

0,36 m > h > 0,24 m

5,6,14, Cerramientos exteriores.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de lasconstrucciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

> Contaction of the Lands CAMBA MARKET BOOK STREET where the store is a Large

> > 8

APROBACION 27 NIC IALOS

APROBACION PRUVISIONAL

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones;

A.-Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación,

- B.-Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado acorde con el medio urbano tradicional,
- C.-Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca, con una altura mínima de 0,70 m y máxima de 1 m medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 m en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc.,

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser vallados con ningún elemento. Sólo se permitirá el amojonamiento de los linderos.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa,
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohibe expresamente la incorporación de materiales potencialmente poligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, et a se como vidrios rotos, espinas, e

5,6,15, Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática,

Se aconseja la realización de cámaras de aire que ajalen la planta baja de dichas humedades del terreno. $CO(M)^{10} \frac{1000}{1000} \frac{1}{1000} \frac{1}{1000}$ CONTRACTOR OF STREET de dichas humedades del terreno.

73

11-12-5

Takes be for

1

1.00

Allegane.

APROBACION
PROVISIONAL

APROBACION 27 NON DA

5,6,16, Condiciones interiores de los locales.

Toda pieza susceptible de ser ocupada por personas tendrá iluminación directa desde el exterior por medio de huecos de superficie total acorde con los usos de dichas piezas

la ventilación de los cuartos de baño y aseo o los locales destinados a almacen , sin hueco al exterior o patio tendrán un conducto de ventilación forzada.

R1 resto de las condiciones interiores de la edificación se regula en las presentes Normas Urbanísticas para cada uso en concreto.

5,6,17, Normativa de rango superior,

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

En caso de promociones que se realicen para Viviendas de Protección Oficial se seguirá la normativa que rige este tipo de edificaciones, teniendo la Normativa General de Edificacion de estas NNSS carácter complementario.

Cotton of the Control of the Cotton of the C

