

CAPITULO 1.- ORDENANZA "1". UNIFAMILIAR PAREADA.**ARTICULO 1º. DELIMITACION.**

Se corresponde con las zonas marcadas en los planos de Zonificación y Usos con el código "1".

ARTICULO 2º. PARCELA MINIMA.

Se fija como superficie de parcela mínima la de doscientos (200) m².

La longitud mínima de fachada será de seis (6) m.

ARTICULO 3º. ORDENACION.

Se establece una ordenación en edificaciones pareadas con retranqueos en tres de sus linderos.

ARTICULO 4º. TIPO DE EDIFICACION.

Edificación unifamiliar pareada. Se permite la edificación unifamiliar aislada siempre y cuando cumpla las condiciones de edificabilidad, ocupación en planta y separación a linderos establecidas en el resto del articulado de esta ordenanza.

ARTICULO 5º. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

ARTICULO 6º. ALINEACIONES Y RASANTES.

La línea de la edificación en planta baja se establecerá con un retranqueo mínimo de tres (3.00) metros respecto a la alineación exterior, permitiéndose otros retranqueos respecto a este plano en planta primera. El fondo máximo de la edificación se situará como máximo a una distancia no menor a tres (3.00) metros del lindero posterior. La separación al lindero lateral no medianero será como mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros

ARTICULO 7º. CERRAMIENTO Y VALLADO DE PARCELAS.

Será obligatorio vallar las parcelas. Podrá vallarse con elementos contruidos de una altura de hasta setenta y cinco (75) centímetros, pudiendo superarse hasta una altura de dos con cincuenta (2.50) metros con setos o protecciones diáfanos.

ARTICULO 8º. EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad será de ciento treinta y cinco (135) m² por vivienda, salvo en la manzana 8, que será de ciento treinta (130) m²

2. Cuando se actúe mediante un proyecto unitario en toda la longitud de un frente de manzana podrá modificarse parcelación afectada y la superficie edificable por vivienda siempre que el total de la misma sea igual o inferior a la que resultase de la suma de sus unidades por separado.

ARTICULO 9º. ALTURAS.

La altura máxima será de dos plantas (B+1) y siete (7) m.

ARTICULO 10º. SEMISOTANOS Y SOTANOS.

Se permite el semisótano y sótano primero con una profundidad a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de cinco con cincuenta (5.50) m.

ARTICULO 11º. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.

Sobre la altura establecida podrá construirse un ático con una superficie edificada máxima de veinticinco (25) m² incluyendo desembarco de escaleras e instalaciones; se prohíben piezas vivideras o de servicio que no sean estrictamente el acceso a cubiertas e instalaciones.

ARTICULO 12º. OCUPACION EN PLANTA.

La ocupación máxima en planta será del setenta y cinco (75%) por ciento de la parcela neta.

ARTICULO 13º. USOS PERMITIDOS.

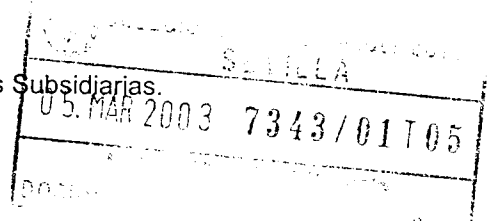
- Uso característico. Residencial, en categoría 1ª y uso exclusivo.
- Permitidos:
 - Oficinas, en grado 3º.
 - Comercial, en grado 1º.
 - Restauración, en todos sus grados.

ARTICULO 14º. USOS PROHIBIDOS.

El resto.

ARTICULO 15º. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán las condiciones generales de las Normas Subsidiarias.



CAPITULO 2.- ORDENANZA "2". UNIFAMILIAR ADOSADA.

ARTICULO 16º. DELIMITACION.

Se corresponde con las zonas marcadas en los planos de Zonificación y Usos con el código "2".

ARTICULO 17º. PARCELA MINIMA.

Se fija como superficie de parcela mínima la de ciento treinta (130) m².

La longitud mínima de fachada será de seis (6) m.



ARTICULO 18º. ORDENACION.

Se establece una ordenación en edificaciones adosadas presentando un frente de fachada continuo, con retranqueos con respecto a la alineación exterior a vial.

ARTICULO 19º. TIPO DE EDIFICACION.

Edificación unifamiliar adosada.

ARTICULO 20º. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

ARTICULO 21º. ALINEACIONES Y RASANTES.

La línea de la edificación en planta baja se establecerá obligatoriamente con un retranqueo de cinco (5.00) metros respecto a la alineación exterior, permitiéndose otros retranqueos respecto a este plano si se actúa mediante un proyecto unitario y en todos los casos en planta primera. El fondo de la edificación se situará como máximo a una distancia no menor a tres (3.00) metros del lindero posterior.

ARTICULO 22º. EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad será de ciento diez (110) m² por vivienda.
2. Cuando se actúe mediante un proyecto unitario en toda la longitud de un frente de manzana podrá modificarse la superficie edificable por vivienda siempre que el total de la superficie edificada sea igual o inferior a la que resultase de la suma de sus unidades por separado.

ARTICULO 23º. ALTURAS.

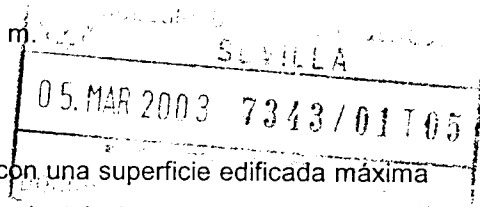
La altura máxima será de dos plantas (B+1) y siete (7) m.

ARTICULO 24º. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.

Sobre la altura establecida podrá construirse un ático con una superficie edificada máxima de veinticinco (25) m² incluyendo desembarco de escaleras e instalaciones; se prohíben piezas vivideras o de servicio que no sean estrictamente el acceso a cubiertas e instalaciones.

ARTICULO 25º. SEMISOTANOS Y SOTANOS.

Se permite el semisótano y sótano primero con una profundidad a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de cinco con cincuenta (5.50) m.



ARTICULO 26º. OCUPACION EN PLANTA.

La ocupación máxima en planta será del setenta y cinco (75%) por ciento de la parcela neta.

ARTICULO 27º. USOS PERMITIDOS.

- Uso característico. Residencial, en categoría 1ª y uso exclusivo.
- Permitidos:
 - Oficinas, en grado 3º.
 - Comercial, en grado 1º.
 - Restauración, en todos sus grados.

ARTICULO 28º. USOS PROHIBIDOS.

El resto.

ARTICULO 29º. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán las condiciones generales de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 3.- ORDENANZA "3". ADOSADAS CON ACCESO COMUN.

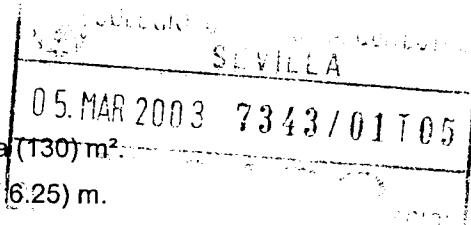
ARTICULO 30º. DELIMITACION.

Se corresponde con las zonas marcadas en los planos de Zonificación y Usos con el código "3".

ARTICULO 31º. PARCELA MINIMA.

Se fija como superficie de parcela mínima la de ciento treinta (130) m².

La longitud mínima de fachada será de seis con veinticinco (6.25) m.



ARTICULO 32º. ORDENACION.

Se establece una ordenación en edificaciones adosadas presentando un frente de fachada continuo, con acceso y sótano comunes. Se requerirá el desarrollo de un proyecto unitario.

ARTICULO 33º. TIPO DE EDIFICACION.

Edificación unifamiliar adosada con acceso común.

ARTICULO 34º. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

ARTICULO 35º. ALINEACIONES Y RASANTES.

Se establece una separación mínima de siete (7) metros para el desarrollo de un acceso común al sótano de aparcamientos. En el resto de los linderos se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

ARTICULO 36º. EDIFICABILIDAD.

1. La edificabilidad será de ciento diez (110) m² por vivienda.
2. Podrá modificarse la superficie edificable por vivienda siempre que el total de la superficie edificada sea igual o inferior a la que resultase de la suma de sus unidades por separado.

ARTICULO 37º. ALTURAS.

La altura máxima será de dos plantas (B+1) y siete (7) m.

ARTICULO 38º. ATICOS Y BAJO CUBIERTAS.

Sobre la altura establecida podrá construirse un ático con una superficie edificada máxima de 25 m² incluyendo desembarco de escaleras e instalaciones, ~~se prohíben piezas vivideras o de servicio que no sean estrictamente el acceso a cubiertas e instalaciones.~~

ARTICULO 39º. SEMISOTANOS Y SOTANOS.

Se permite el semisótano y sótano primero con una profundidad a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de siete (7) m.

ARTICULO 40º. OCUPACION EN PLANTA.

La ocupación máxima en planta será del setenta y cinco (75%) de la parcela neta.

ARTICULO 41º. USOS PERMITIDOS.

- Uso característico. Residencial, en categoría 1ª y uso exclusivo.
- Permitidos:
 - Oficinas, en grado 3º.
 - Comercial, en grado 1º.
 - Restauración, en todos sus grados.

ARTICULO 42º. USOS PROHIBIDOS.

El resto.

ARTICULO 43º. CONDICIONES ESTETICAS.

Se cumplirán las condiciones generales de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 4. ORDENANZA "4". TERCIARIO.**ARTICULO 44º. DELIMITACION.**

1.- Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en los planos de Zonificación y Usos con el distintivo "4".

ARTICULO 45º. PARCELA MINIMA.

Las parcelas son las establecidas en los planos correspondientes. No cabrá efectuar segregaciones de parcelas sobre las establecidas en dichos planos.

ARTICULO 46º. TIPO DE ORDENACION.

Siguiendo las alineaciones y área de movimiento marcadas.

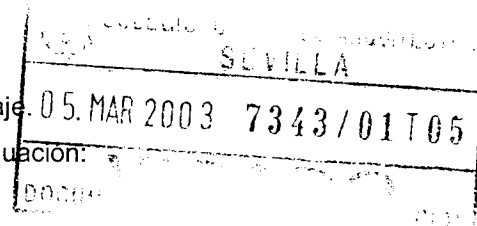
ARTICULO 47º. PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² construidos.

ARTICULO 48º. USOS PERMITIDOS.

Su uso característico es el de oficina, comercio y hospedaje.

Usos compatibles son los que los que se señalan a continuación:



1.- Residencial: Se admite el uso residencial siempre que se encuentre adscrita al edificio terciario, limitándose a un máximo de una (1) vivienda con un máximo de ciento cincuenta (150) metros construidos, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

ARTICULO 49º. USOS PROHIBIDOS.

El resto.

ARTICULO 50º. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será de cero con sesenta (0.60) m² de techo por m² de suelo.

ARTICULO 51º. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima será de ocho con cincuenta (8.50) m., 2 plantas. Sólo se permite sobrepasarlas con elementos aislados indispensables para el funcionamiento de las instalaciones.

ARTICULO 52º. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de siete (7) m.

ARTICULO 53º. OCUPACION.

La ocupación máxima en planta será del ochenta (80%) por ciento de la parcela.

CAPITULO 5. ORDENANZA "5". SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.**ARTICULO 54º. DELIMITACION.**

Las ordenanzas de Sistemas de Espacios Libres se aplicarán a aquellas zonas delimitadas en los planos de Zonificación y Usos con el distintivo "5". Comprende los suelos calificados como Espacios libres.

ARTICULO 55º. EDIFICABILIDAD.

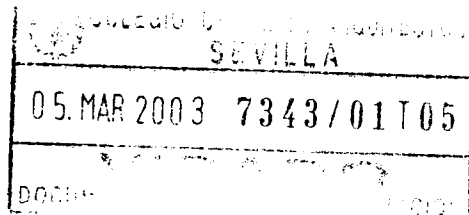
La edificabilidad se cifra en 0.05 m²/m² para los Espacios libres.

ARTICULO 56º. ALTURA.

Una planta, cuatro metros.

ARTICULO 57º. CONDICIONES DE USO.

Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque o jardín o de carácter recreativo para los espacios libres.

**CAPITULO 6. ORDENANZA "6". EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.****ARTICULO 58º. DEFINICION Y DELIMITACION.**

Se define como uso de equipamiento y servicios públicos el que con carácter dotacional sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural y su salud, y a proporcionar los servicios propios de la vida de la ciudad.

Las condiciones que se establecen en esta ordenanza se aplican a los terrenos delimitados en los planos de Zonificación y Usos con los distintivos "E" o "S".

ARTICULO 59º. USO CARACTERISTICO.

Dentro de su uso característico se distinguen tres usos pormenorizados, diferenciados en los planos de Zonificación y Usos con los siguientes distintivos:

- 1.- "E", educativo, según los módulos establecidos.
- 2.- "S", servicios de interés público y social (S.I.P.S.)

ARTICULO 60º. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

- Escolar. La edificabilidad será de uno con dos (1.2) m² construidos por metro cuadrado de parcela.

- SIPS. La edificabilidad neta será de ciento ochenta y dos (182) m² construidos.

ARTICULO 61º. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos. La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación con un máximo de nueve (9) metros.

ARTICULO 62º. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permite el semisótano y dos sótanos con una profundidad máxima a cara superior de la solera o forjado más distante medida desde la rasante de siete (7) m.

CAPITULO 7. ORDENANZA "7". ZONA DEPORTIVA PRIVADA.

ARTICULO 63º. DEFINICION Y DELIMITACION.

Se define como Zona Deportiva Privada aquel terreno que alberga instalaciones de equipamiento deportivo y de esparcimiento de titularidad privada

Las condiciones que se establecen en esta ordenanza se aplican a los terrenos delimitados en los planos de Zonificación y Usos con el distintivo "7"

ARTICULO 64º. USO CARACTERISTICO.

Se define como uso característico el de instalaciones deportivas, piscinas y aquellas actividades de recreo y esparcimiento.

ARTICULO 65º. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se permite una edificabilidad máxima de ciento setenta y dos (172) m².

ARTICULO 66º. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de una, o cuatro (4) metros.

ARTICULO 67º. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Se permite el semisótano y sótano primero con una profundidad a cara superior de la solera o forjado más distante desde la rasante de la acera de siete (7) m.

