

**DOC 5: NORMAS URBANÍSTICAS
NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

TÍTULO V: NORMAS ZONALES.

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

1.1. DEFINICIÓN

Estas Normas regulan las condiciones de la edificación para aquellas áreas de suelo urbano ordenadas en base a una tipología edificatoria determinada.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Condiciones particulares para cada zona definidas en los siguientes Capítulos de este Título serán de obligatoria observancia con independencia de las Condiciones Generales de Uso y Condiciones Generales de la Edificación de aplicación al suelo urbano, descritas en los Títulos II y III, respectivamente.

En estas áreas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles los cuales, sin embargo, sólo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que sí se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.
- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las zonas que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

1.3. TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

A los efectos del presente Plan de Ordenación Municipal, el suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas:

SU-1	Residencial Manzana Cerrada.
SU-2	Residencial Vivienda Unifamiliar Grado I.
SU-3	Residencial Vivienda Unifamiliar Grado II.
SU-4	Residencial Vivienda Unifamiliar Grado III.
SU-5	Residencial Casco Histórico.
ED	Equipamiento Dotacional
EDA	Equipamiento Administrativo, Asistencial y Comercial-Social.
EDE	Equipamiento Escolar.
EDD	Equipamiento Deportivo.
ZS	Zona de Servicios en CN-430, PK 539+000
EZV	Equipamiento zona verde y espacios libres.
IN	Industrial.

El suelo rústico se clasifica del siguiente modo:

SRP	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (será de aplicación todo lo estipulado en las Normas de Protección que se encuentran en el Título IV del presente Documento).
SRR	Suelo Rústico de Reserva (no existe).

CAPÍTULO 2: NORMA ZONAL SU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

2.1. DEFINICIÓN

La presente norma afecta a la edificación de carácter residencial en manzana cerrada.

2.2. TIPOLOGÍA

Edificación en manzana cerrada, entre medianerías.

2.3. CLASIFICACIÓN

Se considera tipología única.

2.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la categoría 2ª.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 2ª y 3ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto Clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. *ALINEACIONES Y RASANTES.*

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

2. *OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.*

- El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.
- En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100 % para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

3. *EDIFICABILIDAD.*

La edificabilidad sobre parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima del suelo, parcela mínima, altura de edificación y fondo máximo edificable.

4. *PARCELA MÍNIMA.*
Se establece la parcela mínima edificable de 60 m² y de fachada mínima de 5 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.
5. *ALTURA DE EDIFICACIÓN.*
Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas. En el caso de las pedanías, la altura máxima será de 2 plantas y altura máxima de cornisa de 7 m.
6. *VUELOS*
 - Podrá ocuparse el 100 % de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
 - Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vividera del edificio.
 - Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm con respecto a la alineación exterior de la fachada.
 - En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.
7. *CHAFLANES*
Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.
8. *FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.*
 - Se establece como fondo máximo edificable 16 m.
 - En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
 - En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100 % de la superficie de la parcela.
9. *ÁTICOS Y BAJO CUBIERTA*
Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
10. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*
Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.
11. *TERRAZAS.*
No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 50 % de la superficie cubierta.

CAPÍTULO 3: NORMA ZONAL SU-2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO I

3.1. DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

3.2. TIPOLOGÍA

Viviendas adosadas en hilera y viviendas aisladas o pareadas.

3.3. CLASIFICACIÓN

En los Planos de Ordenación quedan marcadas las áreas de aplicación de esta Norma Zonal, sin especificar la tipología, que se establecerá según las necesidades.

Se establece que el mínimo de viviendas para una hilera será de tres.

Las siguientes normas serán comunes a las dos tipologías descritas, salvo las indicaciones que aparecen en algunas de ellas y que afectan específicamente a cada una de las tipologías.

3.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la Categoría 1ª.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 1ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª y 2ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. *OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.*

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

- Viviendas adosadas en hilera:

- Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.
- En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.
- A lindero frontal se exige retranqueo de 4 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.
- A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.

- Viviendas aisladas o adosadas de dos en dos:

- Se establece un retranqueo mínimo de 4 m respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m. Será obligatorio en todo caso el retranqueo con el lindero posterior y los linderos laterales (salvo en el proyecto conjunto de dos viviendas adosadas, en cuyo caso se podrá eliminar la separación mínima en el lindero correspondiente). No se considera obligatorio (aunque sí recomendable) realizar este retranqueo respecto de las fachadas a la vía pública.

- El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. *EDIFICABILIDAD.*

Se establece una edificabilidad máxima medida sobre parcela de 1 m²/m² para viviendas adosadas en hilera y de 0,6 m²/m² para viviendas aisladas o adosadas de dos en dos.

3. *PARCELA MÍNIMA.*

- Viviendas adosadas en hilera:

Se establece parcela mínima edificable de 160 m² y con fachada mínima de 8 m.

- Viviendas aisladas o adosadas de dos en dos:

Se establece parcela mínima edificable de 280 m² y con fachada mínima de 14 m.

4. *ALTURA DE EDIFICACIÓN*

- La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
- La altura mínima será una menos que la máxima.

5. *ATICOS Y BAJO CUBIERTA.*

Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

6. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

7. *TERRAZAS.*

- No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie de la cubierta.

CAPÍTULO 4: NORMA ZONAL SU-3: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO II

4.1. DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

4.2. TIPOLOGÍA

Viviendas aisladas o pareadas.

4.3. CLASIFICACIÓN

Se considera tipología A y B.

4.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la Categoría 1ª.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 1ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª y 2ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

- Se establece un retranqueo mínimo de 4 m respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m. Será obligatorio en todo caso el retranqueo con el lindero posterior y los linderos laterales (salvo en el proyecto conjunto de dos viviendas adosadas, en cuyo caso se podrá eliminar la separación mínima en el lindero correspondiente). No se considera obligatorio (aunque sí recomendable) realizar este retranqueo respecto de las fachadas a la vía pública.
- El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad máxima medida sobre parcela de 0,53 m²/m² para tipología A y de 0,7 m²/m² para tipología B.

3. PARCELA MÍNIMA.

Se establece parcela mínima edificable de 450 m² y con fachada mínima de 14 m.

4. *ALTURA DE EDIFICACIÓN*
 - La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
 - La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
 - La altura mínima será una menos que la máxima.
5. *ATICOS Y BAJO CUBIERTA.*

Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
6. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.
7. *TERRAZAS.*
 - No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie de la cubierta.

CAPÍTULO 5: NORMA ZONAL SU-4: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR GRADO III

5.1. DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

5.2. TIPOLOGÍA

Viviendas adosadas en hilera.

5.3. CLASIFICACIÓN

Se considera tipología C, D y E.

5.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la Categoría 1ª.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 1ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª y 2ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

5.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

- Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.
- En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.
- A lindero frontal se exige retranqueo de 4 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.
- A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.
- El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad máxima medida sobre parcela de 1,02 m²/m² para tipología C, 1,16 m²/m² para tipología D y de 1,27 m²/m² para tipología E.

3. PARCELA MÍNIMA.

Se establece parcela mínima edificable de 160 m² y con fachada mínima de 8 m.

4. *ALTURA DE EDIFICACIÓN*
 - La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
 - La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
 - La altura mínima será una menos que la máxima.
5. *ATICOS Y BAJO CUBIERTA.*

Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.
6. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.
7. *TERRAZAS.*
 - No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie de la cubierta.

CAPÍTULO 6: NORMA ZONAL SU-5: RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO

6.1. DEFINICIÓN

La zona a la que afecta la presente norma se encuentra situada y delimitada en el Plano 4.5 del documento que contiene los Planos de Ordenación.

6.2. TIPOLOGÍA

La tipología de edificación es de manzana cerrada, entre medianerías.

6.3. CLASIFICACIÓN

Se considera tipología única.

6.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico RESIDENCIAL en la Categoría 2ª.

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

3. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 1ª, Industrial y Almacén Categoría 1ª.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas, Hostelero, Dotacional excepto clase B.d, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Los restantes.

6.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. *ALINEACIONES Y RASANTES.*

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de Retranqueos definido, como condición previa para la obtención de la licencia municipal.

2. *OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.*

- El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4 del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.
- En la planta baja, para todos los usos, la ocupación del solar podrá ser del 100 %; en residencial tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

- La zona definida como F se considera zona de patios traseros de las edificaciones de la C/ Matadero, con tratamiento de fachada posterior, y no pueden ser ocupados en planta por edificaciones. No se podrá acceder a ellos desde C/ Eскурizo y C/ Diablos y Tiradores. Todo lo que no sea así considerado estará fuera de ordenación.

3. **EDIFICABILIDAD.**

La edificabilidad sobre parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima del suelo, parcela mínima, altura de edificación y fondo máximo edificable.

4. **PARCELA MÍNIMA.**

Se establece la parcela mínima edificable de 60 m² y de fachada mínima de 5 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

5. **ALTURA DE EDIFICACION.**

- La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas y/o 10 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva de las dos.
- En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar, que en calles de nuevo trazado se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

ANCHO DE CALLES	ALTURA MAXIMA DE CORNISA (metros)
Hasta 7 metros	7
≥ de 7 metros	10

- En calles de trazado existente se considerará como anchura de la misma la marcada en el Anexo V: “Callejero Oficial” a la Memoria de Ordenación a efectos de determinar la altura máxima edificable según el cuadro anterior, salvo en Calle San Cristóbal cuya altura máxima de cornisa será de 7 m.
- Para la zona definida como UA-1 y la zona definida como E en el Plano nº 4.5.1 de los Planos de Ordenación el número máximo permitido de alturas será de una planta más cámara y la altura máxima de 4,70 m.
- Para la zona definida como G se permite únicamente la construcción de 2 plantas.
- La altura máxima de cornisa para la zona denominada como H será progresiva. El punto de inicio tendrá una altura máxima de cornisa de 7 m y el punto final tendrá una altura máxima de cornisa coincidente con la de la medianería existente para evitar medianerías vistas.
- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
- Se prohíbe totalmente cualquier elemento que sobresalga por encima de los faldones de cubierta o azotea, con excepción de las chimeneas. Caso de que se autorice ático, las casetas del ascensor, escalera, depósitos, etc., deberán quedar englobados dentro de esta planta. Si no existe ático y existe ascensor, se deberá ir al tipo hidráulico o similar para evitar los casetones. Las pendientes de las cubiertas no serán superiores al 30 %.

6. **MEDIANERÍAS.**

Cuando existieran medianerías al descubierto se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) Construcciones de nueva planta: todas las paredes que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se cubrirán con los nuevos materiales de fachada, y será condición indispensable para el otorgamiento de licencia presentar todos los alzados de fachada con su tratamiento. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá exigir la conservación de la altura de cornisa del conjunto de edificios en que se sitúe el que se pretenda construir, cuando no suponga disminución del número de plantas.
- b) Construcciones de nueva planta medianeras con edificios que sobrepasen su altura de cornisa. Será por cuenta del promotor que pretenda construir, el tratamiento de los muros contiguos a su edificación con materiales que armonicen con los de fachada y con el aspecto general de la zona, prohibiéndose los encalados, los tendidos de cemento bruñido y

cualquier otro material discordante. Será asimismo condición indispensable para el otorgamiento de licencia presentar una memoria con el tratamiento de esos muros medianeros.

7. *VUELOS.*

- En el suelo catalogado por el presente Plan de Ordenación como SU-5 no se permitirá ningún cuerpo volado cerrado de ningún tipo ni consideración. Se podrán proyectar balcones abiertos con peto de forja o metálico a imitación de ésta, con un saliente máximo de 0,50 m del plano de fachada y un ancho tal que no supere 0,40 m a cada lado de la puerta/ventana que dé acceso al mismo. En ningún caso esta dimensión superará los 2,40 m de anchura. Dichos balcones deberán estar separados al menos 0,40 m entre sí cuando correspondan a una misma propiedad y 0,60 m cuando pertenezcan a propietarios o usuarios distintos.
- En calles de ancho inferior a 5 m se permitirán vuelos de saliente máximo 0,30 m.
- Los cuerpos volados de la edificación no se permitirán a menos de 3,50 m sobre la rasante de la acera o de la calzada en el caso de que no haya aceras.
- Los aleros de cornisa podrán sobresalir hasta un máximo de 0,40 m sobre la línea de fachada.
- No se permiten marquesinas.
- En las esquinas en chaflán el vuelo se medirá a partir de la alineación del mismo.

8. *CHAFLANES.*

No se permiten chaflanes.

9. *FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.*

- Se establece como fondo máximo edificable 16 m.
- En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
- En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100 % de la superficie de la parcela.

10. *ATICOS.*

Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

11. *BAJO CUBIERTA.*

Se estará a lo establecido en el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, salvo que no serán permitidos para ningún uso cuando queden por encima de la altura de cornisa. En ningún caso podrán tener huecos y luces al exterior en cubierta.

12. *RETRANQUEOS.*

- Fachada: prohibido.
- Linderos laterales: prohibido.

13. *TERRAZAS.*

- Se prohíbe la solución de terrazas o azoteas en cubiertas recayentes a fachada, tanto visitables como no visitables, pudiéndose ejecutar aquéllas a partir de la segunda crujía paralela a la fachada y siempre que recaiga a patio.
- No se permitirá ningún tipo de terraza por encima del bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie cubierta.
- Los remates de los casetones de ascensor y de las cajas de escalera no podrán sobrepasar la altura máxima definida por la última planta, y su tratamiento exterior se realizará con los mismos materiales que el resto del edificio, armonizando con la composición general del mismo.

14. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

- Se tendrán en cuenta de un modo muy especial en el ámbito de aplicación de la presente Norma Zonal las condiciones estéticas establecidas en la Ordenanza SU-5 del apartado 1.4.2. del Documento nº6.

CAPÍTULO 7: NORMA ZONAL ED: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

7.1. DEFINICIÓN

Esta norma afecta a todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes (en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial), sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

7.2. TIPOLOGÍA

Edificaciones aisladas, adosadas o entre medianerías.

7.3. CLASIFICACIÓN

En los Planos de Ordenación quedan marcadas las dotaciones correspondientes, sin determinar el tipo, el cual será el correspondiente según sus necesidades. Una vez determinado éste, se acogerá y quedará sujeto a la norma correspondiente EDA, EDE o EDD que se marcan en los siguientes apartados.

- EDA: Equipamiento Administrativo, Asistencial, Comercial - Social
- EDE: Equipamiento Escolar
- EDD: Equipamiento Deportivo (instalaciones al aire libre y resto)

7.4. NORMA ZONAL EDA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, COMERCIAL-SOCIAL

7.4.1. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico DOTACIONAL Clase A.b, A.c, A.e, B.a, B.b, B.c y Clase C.

2. USOS CONDICIONADOS

Oficinas Categoría 1ª, Garaje Categoría 3ª, Comercial Categoría 1ª, Hostelero Clase B Categoría 1ª cuando sea Clase B, Espacios Libres y Zonas Verdes.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno

4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

7.4.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

1. *ALTURA DE EDIFICACIÓN.*
Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.
2. *EDIFICABILIDAD.*
La edificabilidad bruta máxima será de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La edificabilidad medida sobre parcela será de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 2/1.998.

7.5. NORMA ZONAL EDE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR

7.5.1. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico DOTACIONAL Clase A.a.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 3ª, Comercial Categoría 1ª, Oficinas Categoría 1ª, Hostelero Clase B Categoría 1ª, Dotacional Clase A.d, Espacios Libres y Zonas Verdes.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran prohibidos los usos restantes.

7.5.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

1. *ALTURA DE EDIFICACIÓN.*
Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.
2. *EDIFICABILIDAD.*
La edificabilidad bruta máxima será de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$. La edificabilidad medida sobre parcela será de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 2/1.998.

7.6. NORMA ZONAL EDD: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

7.6.1. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico DOTACIONAL Clase A.d.

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categoría 3ª, Comercial Categoría 1ª, Oficinas Categoría 1ª y Hostelero Clase B Categoría 1ª, Espacios Libres y Zonas Verdes.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

7.6.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, excepto en los apartados que se detallan a continuación:

1. *ALTURA DE EDIFICACIÓN.*

- La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 15 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva de las dos.
- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

2. *EDIFICABILIDAD.*

La edificabilidad bruta máxima será de 0,05 m²/m² para las instalaciones al aire libre y 0,6 m²/m² al resto. La edificabilidad medida sobre parcela será de 0,3 m²/m² para las instalaciones al aire libre y 1,5 m²/m² para el resto. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 2/1.998.

CAPÍTULO 8: NORMA ZONAL ZS: ZONA DE SERVICIOS EN CN-430, PK 539+000

8.1. DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al servicio de la población tanto para equipamiento de servicios como para la creación de zonas de descanso y ocio.

8.2. TIPOLOGÍA

Edificaciones aisladas en gran superficie.

8.3. CLASIFICACIÓN

Se considera tipología única.

8.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico DOTACIONAL todas sus clases.

2. USOS CONDICIONADOS

Ninguno.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Industrial y de Almacén categoría 1ª y 2ª.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial, Oficinas categoría 2ª, Hostelero, Espacio Libre y Zona Verde.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

8.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. *OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.*
El retranqueo a fachada es libre. El retranqueo mínimo respecto a linderos exteriores será de 12 m.
2. *EDIFICABILIDAD.*
La edificabilidad bruta máxima será de 0,35 m²/m². La edificabilidad medida sobre parcela será de 0,725 m²/m².
3. *PARCELA MÍNIMA.*
Se establece parcela mínima edificable de 450 m² y con fachada mínima de 14 m.
4. *ALTURA DE EDIFICACIÓN*
La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 10 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.

CAPÍTULO 9: NORMA ZONAL EZV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE

9.1. DEFINICIÓN

Se considera zona verde a la zona que está ocupada en su mayor parte por elementos vegetales (árboles, arbustos o plantaciones superficiales). Puede ser transitable o no.

9.2. TIPOLOGÍA

Zona verde de uso público.

9.3. CLASIFICACIÓN

Se considera tipología única.

Las zonas verdes serán las que aparecen con la denominación EZV en los Planos de Ordenación nº 4.6 y 4.7.

9.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

2. USOS CONDICIONADOS

Hostelero Clase B Categoría 1ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

5. USO PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

9.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, en las edificaciones que resulten necesarias para los usos característico y condicionado.

9.6. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

En caso de ser colindante con suelo susceptible de edificación es necesario prever una franja peatonal separadora de 3 m de ancho mínimo.

CAPÍTULO 10: NORMA ZONAL IN: INDUSTRIAL

10.1. DEFINICIÓN

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso industrial en los Planos de Ordenación.

10.2. TIPOLOGÍA

Edificación industrial aislada y adosada.

10.3. CLASIFICACIÓN

En principio, y desde el punto de vista urbanístico, no se establece limitación alguna a las industrias que se puedan instalar. Se pueden dividir según el tipo de industria y el tamaño, como se puede ver en el Título II, apartado 2.2.6.

10.4. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO

Uso característico INDUSTRIAL y ALMACÉN Categoría 3ª y 4ª.

2. USOS CONDICIONADOS

Comercial, Oficinas, Hostelero Clase B Categoría 1ª.

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Garaje Categoría 3ª.

4. USOS COMPATIBLES

Dotacional Clase C, Espacios Libres y Zonas Verdes.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

10.5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. PARCELA MÍNIMA.

Se establece una parcela mínima indivisible de 500 m², con una fachada mínima de 15 m.

Se permite la segregación y agrupación de parcelas siempre que se respete la limitación anterior y siempre que se cumplan todas las prescripciones siguientes:

a) Segregación de parcelas y edificios

- Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.
- Para que se pueda formar parcela independiente se requerirá un frente mínimo de 10 m a una calle de uso público.

- Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.
 - Cuando la segregación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.
- b) *Agrupación de parcelas*
- Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.
 - La agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes normas.
 - Cuando la agrupación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.
2. *ALTURAS.*
- La altura máxima de la edificación se establece en 15 m para el bloque representativo construido en el frente de fachada.
 - En las parcelas superiores a los quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a quince (15) metros y a veinte (20) metros el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.
 - La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.
3. *EDIFICABILIDAD.*
La edificabilidad bruta máxima será de 0,65 m²/m². La edificabilidad medida sobre parcela será de 1 m²/m².
4. *COMPOSICIÓN.*
Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:
- a) *Edificios para naves de fabricación o almacenaje:* La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.
 - b) *Bloques representativos:* Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.
 - c) *Espacios libres para aparcamientos:* La superficie libre destinada para aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso. Quedan excluidas de esta norma las industrias pertenecientes al grupo III, en las cuales se considerará suficiente a fines de aparcamientos la zona de retranqueos dispuesta en el apartado 1.3.1 de la Ordenanza IN recogida en el Documento nº 6 de este Plan de Ordenación.
 - d) *Construcciones accesorias:* Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo H=1,5 h, siendo “h” la altura del edificio vecino más alto.
5. *RETRANQUEOS Y CHAFLANES.*
- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 m caso de ser aisladas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.
Igualmente, las construcciones deberán retranquearse frontal y posteriormente, 5 m como mínimo, en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.
Las industrias pertenecientes al grupo III no están obligadas a los retranqueos anteriormente

expresados admitiéndose paredes medianeras que, hasta tanto no lo sean de otra edificación contigua, tendrán en su acabado exterior el tratamiento de fachada, o bien enfoscado o blanqueado.

Los retranqueos expresados contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca tipo excepto en los lugares de acceso que se habrán que cubrir con puertas practicables, diáfanos y altura de 2 m, sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza Industrial, que corresponde al apartado 1.3 del Documento nº 6 del presente Plan de Ordenación Municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración Urbanística actuante, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo seis (6) metros en calles con salida y visibilidad desde el viario y en calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la utilización a la que se destinen. Queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda o locales de trabajo.

Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

d) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las del grupo III que podrán tener uno (1) sólo si por superficie construida no debieran tener más.

e) Chaflanes. En todos los cruces de calles será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de quince (15) metros y cuarenta (40) centímetros, medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.

6. *EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.*

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el treinta (30) por ciento en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en el apartado 4 sobre Composición de parcelas y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7. *ESPACIOS COMUNES.*

Corresponden a:

- Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos, pero se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración Urbanística actuante.
- Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.
- Red viaria. La red viaria se clasifica en:
 - Vías de tránsito rápido: carretera N-430.
 - Vías de acceso al polígono, que son perpendiculares a la anterior.
 - Vías de distribución, paralelas a las vías de tránsito y perpendiculares a las de acceso al polígono.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios dentro del polígono establecidos a este fin.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al Término Municipal de Chinchilla de Montearagón (Albacete), se eleva el presente Plan de Ordenación Municipal a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, julio de 2.002
IVA LEYING, S.A.

Fdo.: Antonio A. Fernández-Pacheco López