



TITULO.- VII
NORMAS ESPECIFICAS DE ZONA



CAPITULO 1º.-
ORDENANZA 1ª - CASCO ANTIGUO Y SU ENSANCHE.-

Art. 169.- Encuadre.-

Corresponde esta Ordenanza a la zona delimitada en el plano de regularización del suelo como Casco Antiguo con edificación cerrada, generalmente con patio-corrал o espacios verdes privados, y sus ensanches.

Art. 170.- Alineaciones y rasantes.-

Son las definidas en los planos de regulación del suelo urbano (1/1.000).

Art. 171.- Clasificación en grados.-

A los efectos de esta ordenanza se dividen en los siguientes grados.

- *Grado 1º* Protección del casco antiguo.
 - *Grado 1º.1* Plaza de la Constitución.
 - *Grado 1º.2* Callejón del Gato.
- *Grado 2º* Ensanche del casco antiguo.
- *Grado 3º* Ensanche del casco antiguo con Estudio de Detalle ("Las Palomeras")





Art. 172.- Parcela mínima.-

En los grados 1º, 1º.1, 1º.2 y 2º la parcela mínima será de 50 m2. y frente mínimo de fachada de solar de 4.00 m. Considerando que, las parcelas y frentes existentes, no estarán condicionadas por los mínimos de éstas N.U.

En el grado 3º será la resultante definida por el Estudio de Detalle "Las Palomeras".

Art. 173.- Edificabilidad.-

La edificabilidad es la que esta definida por el número de plantas y fondo máximo edificable para los grados 1º, 1º.1, 1º.2 y 2º de 12 metros, y para el grado 3º de 8,75 metros de fondo máximo y (III) alturas, sobre rasante.

No computará como edificabilidad ni los sótanos, semisótanos, desvanes y demás condiciones reguladas por las normas generales.

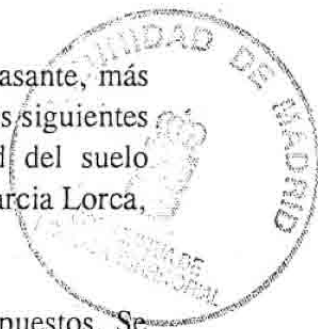
Art. 174.- Alturas máximas.-

Para el grado 1º, 1º.1 y 1º.2 serán de dos plantas (II) sobre rasante, más una tercera altura retranqueada 3 metros de la alineación oficial. En los siguientes ejes formales que configuran la estructura general de la totalidad del suelo urbano: C/Mayor, Pza. de la Contitución, C/Miguel Hernández, C/García Lorca, C/Doctor Alcorta, se permitirán las tres plantas (III) sobre rasante.

Para los grados 2º y 3º, serán de tres alturas en todos los supuestos. Se tolera disminuir la altura correspondiente a una planta, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color de la fachada.

Se permiten sótanos y semisótanos en todos los grados, no computándose como altura edificable.

Se permitirá ocupación del desván con una pendiente máxima de la cubierta de 35º





Se permitirá la ocupación de un 25% de la superficie libre del patio interior que resulte, en una sola planta y para uso distinto al de vivienda, según el Art- 56.

Art. 175.- Altura de pisos.-

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, medida en el punto que establecen las Normas Generales para la medición de alturas de la edificación, será en todos los casos como mínimo de 3.00 m.

En los locales comerciales situados en calles con pendiente, para acomodarse a la misma esta altura, podrá reducirse en la parte más alta de la rasante de la calle hasta un mínimo de 2,70 m.

La altura de pisos será como mínimo de 2,60 m. de luz libre. Esta altura se podrá reducir con estructuras auxiliares hasta 2,40 metros en cuartos húmedos, cocinas, trasteros, pasillos y un 10% del resto de la superficie util.

Art. 176.- Cuerpos volados.-

Cumplirán las condiciones del Art. 69, excepto para el grado 1º, 1º.1 y 1º.2 que en todos los casos de anchos de calles el vuelo máximo no superará los 0,30 m. ocupando un largo máximo del 50% de su fachada. Las cornisas cumplirán lo dispuesto en el Art.- 69.

Art. 177.- Normas estéticas y de protección.-

Para el grado 2º y 3º será de aplicación lo dispuesto en los Art. 88, 89 y 90 sobre normas generales estéticas y de protección.

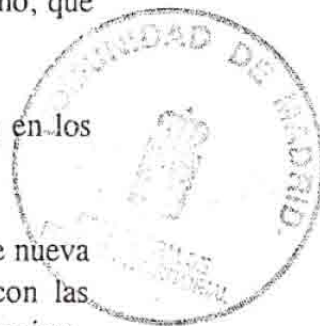
Se permitirá la abertura de buhardillas de 1,40 m. de frente de fachada por 1 m. de altura en las cubiertas donde se permita la utilización como desván.

Para el grado 1º se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones en lo que respecta a los tratamientos de fachadas y cubiertas y su entorno:





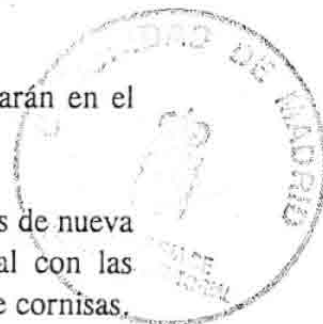
- En fachadas el material predominante será el enfoscado o revoco con tonalidades ocres y blancas, pudiéndose utilizar remates con ladrillo visto de 3/5 cm. de tonalidad rojiza y uniforme. En aquellos lugares donde el ladrillo visto sea el predominante, se tratará la fachada enteramente con un ladrillo de parecidas características, en este puesto se tendrá que justificar documentalmente en el Proyecto su adecuación al entorno.
- Cuando se realicen derribos y contengan tanto rejas y portones ornamentales será obligatorio la conservación y su reutilización en la obra de nueva planta.
- Las cubiertas serán inclinadas, con una terminación en teja curva o plana, ambas cerámicas.
- La carpintería exterior en fachada, será de madera en su color o pintada, o de aluminio lacado. Los colores permitidos serán el negro y los pertenecientes a la gama de los ocres, evitando en consecuencia colores vivos.
- El ancho máximo para los huecos de fachada, de ventanas no superarán 1,50 m.. En planta baja de locales, los huecos para escaparates no tendrán un ancho superior a 1,80 m.. Nunca el hueco en ambos casos será horizontal.
- La protección de los balcones se ejecutará exclusivamente con elementos de cerrajería formando un frente totalmente diáfano, que se pintará en negro.
- Tanto los canalones como las bajantes vistas se pintarán en los mismos colores permitidos, negro y ocres.
- Se estudiará gráficamente la integración de los edificios de nueva planta o ampliación, al menos, en su alzado principal con las edificaciones contiguas, a los efectos de igualar líneas de cornisas.
- Las cornisas se ejecutarán con canecillos vistos separados 60 cm. entre sí como máximo.

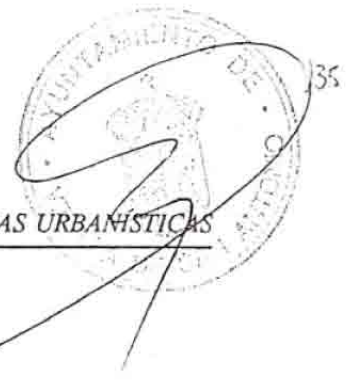




Para los grados 1º.1 y 1º.2 se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones en lo que respecta a los tratamientos de fachadas y cubiertas y su entorno.

- En fachadas el material utilizado será el enfoscado o revoco con tonalidades ocres en Pza. Constitución, y ocres y blancas en el Callejón del Gato.
- Las cubiertas serán inclinadas, con una terminación en teja curva o plana, ambas cerámicas.
- La carpintería exterior en fachada, será de madera en su color o pintada, o de aluminio lacado. Los colores permitidos serán el negro y los pertenecientes a la gama de los ocres, evitando en consecuencia colores vivos.
- El alumbrado público se realizara mediante farola mural tipo Ayuntamiento en fachada, pintada en negro.
- El ancho máximo para los huecos de fachada, de ventanas no superarán 1,50 m.. En planta baja de locales, los huecos para escaparates no tendrán un ancho superior a 1,80 m.. Nunca el hueco en ambos casos será horizontal.
- La protección de los balcones se ejecutará exclusivamente con elementos de cerrajería formando un frente totalmente diáfano, que se pintará en negro.
- Tanto los canalones como las bajantes vistas se pintarán en el mismo color permitido: negro.
- Se estudiará gráficamente la integración de los edificios de nueva planta o ampliación, al menos, en su alzado principal con las edificaciones contiguas, a los efectos de igualar líneas de cornisas.
- Las cornisas se ejecutarán con canecillos vistos separados 60 cm. entre sí como máximo.





Art. 178.- Usos permitidos.-

- Vivienda. Se permite en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento. Se permite en categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 7ª en p. baja.
- Artesanía. Se permite en categorías 1ª, 2ª y 4ª.
- Hostelero. Se autoriza en edificio exclusivo, y compatible a la vivienda con una superficie máxima de 200 m2.
- Comercial. Se permiten en categorías 1ª y 2ª.
- Salas de reunión. Cumplirán las condiciones establecidas por la Ordenanza 7 categorías 3ª y 4ª. Se permiten en categoría 1º de usos públicos, situaciones c, f y l.
- Religiosos. Cumplirán las condiciones establecidas por la Ordenanza 7 categoría 4ª de uso religioso, y categoría 1ª de usos públicos.
- Sanitario. En categoría 2ª de la Ordenanza 7, y en los lugares fijados por el Plan cumplirán las condiciones establecidas por la Ordenanza 7 para este tipo de locales, y categoría 1ª de uso público.
- Cultural y educativo. En categoría 1ª situación f de uso público, para el Grado 2ª de esta Ordenanza.

Art. 179.- Usos prohibidos.-

Todos los no especificados anteriormente.





Art. 180.- Usos existentes.-

Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación del P.G. de que forman parte estas Normas, que resultaren disconformes con el mismo, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán obras de consolidación aumento de volumen, ampliación modificación o incremento de su valor de expropiación, pero si pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación, del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede con arreglo a Derecho.





CAPITULO 2º.-
ORDENANZA 2ª - MANZANA CERRADA.-

Art. 181.- Encuadre.-

Corresponde esta zona, a manzanas de edificación cerrada del segundo ensanche del casco urbano.

Art. 182.- Clasificación.-

Se considera un único grado de Edificación cerrada con o sin patios interiores o de parcela.

Art. 183.- Actuación por manzanas.-

Cuando la actuación sea por manzana completa o conjunto de ellas, se podrá redactar un Estudio de Detalle, que sin aumentar el volumen para la manzana en cuestión, disponga la edificación de forma distinta, para lo cual se podrá incluir la tipología de vivienda unifamiliar en su condición de Ordenanza 3ª Grado 1º, desarrollándose por consiguiente las actuaciones posteriores con esta ordenanza.

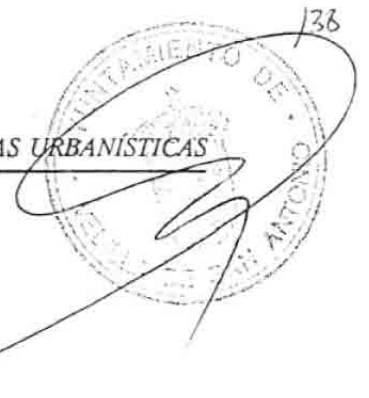
Será condición indispensable la previa aprobación por el Ayuntamiento, presentando anteproyecto de ordenación, el cambio de uso.

La disposición de volúmenes resultantes no deberá causar perjuicio de soleamiento a las manzanas contiguas existentes en relación con lo que resultare de la aplicación de las Ordenanzas.

Art. 184.- Alineaciones y rasante.-

Son las definidas por los planos de alineaciones y rasantes del Plan General. Si se aplica el Art. 183 se fijarán mediante Estudio de Detalle, desarrollado de acuerdo con lo estipulado en estas Normas.





Art. 185.- Parcela mínima.-

La parcela mínima será de 120 m². No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan su agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie, de acuerdo con las restantes condiciones de estas Ordenanzas.

Art. 186.- Retranqueos de la edificación.-

Quedarán prohibidos para todos los casos, es decir, la edificación se ajustará a la alineación oficial a excepción de la planta tercera que podrá retranquearse 3 m. máximo, si se estimara así.

Art. 187.- Edificabilidad y ocupación.-

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,80 m²/m².

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 65%, permitiéndose ocupar el 25% del espacio libre entre edificaciones según el Art.- 56.

Será de aplicación lo dispuesto en el Art- 55, a los efectos del cómputo de edificabilidad.

Art. 188.- Alturas.-

La altura máxima será de tres (III) plantas sobre la rasante, con una distancia máxima a cornisa de 9,00 m.

Se tolera disminuir la altura máxima autorizada a 3,50 con la obligación, de tratar los muros de las fincas colindantes que queden al descubierto, con los mismos materiales y color que las fachadas. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.





Art. 189.- Altura de pisos.-

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, medida en el punto que establecen estas, para la medición de alturas de la edificación será, como mínimo de 3,00 m.

En los restantes pisos la altura será como mínimo de 2,60 m. luz libre, permitiéndose rebajar dicha altura según las condiciones fijadas en el Art. 175.

Art. 190.- Patios de parcela.-

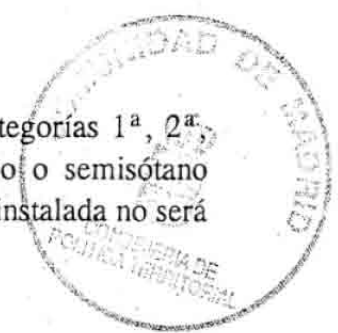
Se permiten con arreglo a lo establecido en el Art. 61 sobre patios cerrados.

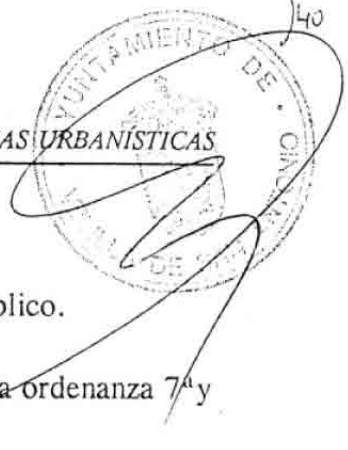
Art. 191.- Cuerpos volados.-

Los cerrados se prohíben. Los balcones, cornisas y aleros se registrarán por lo dispuesto en el Art. 69.

Art. 192.- Usos permitidos.-

- Vivienda. En sus tres categorías.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil. En categorías 1ª, 2ª, 3ª, 7ª y 8ª. En categoría 8ª, en planta baja y sótano o semisótano ocupando una superficie máxima de 200 m². La potencia instalada no será superior a 6 CV.
- Zonas libres en situaciones b y c.
- Artesanía. En categoría 1ª, 2ª y 4ª.
- Comercial. En categoría 1ª y 2ª, situaciones a, b y c.
- Oficinas. En categoría 1ª y 2ª.





- Espectáculos. En categoría 3ª situación a, i de uso público.
- Salas de reunión. En categoría 2ª y 4ª, definidas por la ordenanza 7ª y categoría 1ª situaciones d, f, i de uso público.
- Cultural y educativo. cumplirá las condiciones establecidas por la Ordenanza 7, para este tipo de locales, además de las generales de estas Ordenanzas. En categoría 1ª situación f de uso público.
- Sanitario. En categoría 1ª y 2ª, situaciones c y d de uso público, categoría 2ª y 3ª de la ordenanza 7, uso sanitario.
- Deportivo. Cumplirá las condiciones establecidas por la Ordenanza 7. En categoría 1ª y 2ª situación f, i de uso público, categoría 3ª y 4ª de uso deportivo, ordenanza 7.
- Religioso. En categoría 1ª de uso público y categoría 4 de la ordenanza 7 para uso religioso.

Art. 193.- Usos prohibidos.-

Los no especificados anteriormente.

Art. 194.- Usos existentes.-

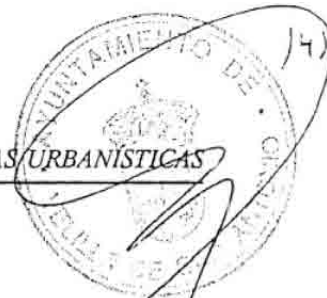
Será de aplicación lo estipulado en el Art. 180. de la Ordenanza 1ª.



Art. 195.- Condiciones estéticas.-

No se permitirán las cubiertas amansardadas, tendrán siempre la misma inclinación. Si se permiten la apertura de buhardillas en los desvanes con el tamaño que permite las presentes NN.UU.

La composición será libre, para todo tipo de edificaciones.



CAPITULO 3º.-
ORDENANZA 3ª - VIVIENDA UNIFAMILIAR.-

Art. 196.- Encuadre.-

Comprende las zonas señaladas en el Plano de Regulación del Suelo Urbano.

Art. 197.- Clasificación.-

Se considerarán los siguientes grados:

- *Grado 1º*: Edificación unifamiliar en fila, máximo ocho, para un tamaño tipo parcela.
- *Grado 2º*: Edificación unifamiliar en fila, máximo ocho, o apareada para un tamaño tipo de parcela, distinto al del Grado 1º.
- *Grado 3º*: Edificación unifamiliar apareada o aislada.
- *Grado 4º*: Ordenanzas específicas que desarrollan los Planes Parciales de los Sectores II, III, y IV.

Art. 198.- Alineaciones y rasante.-

Son las definidas por el Plan General en el plano de Regulación del Suelo Urbano.



Art. 199.- Parcela mínima y ocupación máxima.-

En el grado 1º serán mayor de 125 m2 para las parcelas pertenecientes al antiguo S-I y las de Covital, y de 150 m2. las restantes. La ocupación máxima del 55%, excepto para las viviendas de Covital que será del 60%.



En el grado 2ª la parcela mínima será de 200 m2. y la ocupación máxima de 50%.

En el grado 3º la parcela mínima será de 250 m2. y la ocupación máxima del 45%.

Para el grado 4º las parcelas mínimas será la que especifican las correspondientes ordenanzas de los P.P. de los sectores II, III, IV.

Art. 200.- Retranqueos.-

Para los grados 1º, 2º y 3º serán de 3 m. respecto la alineación oficial y linderos, menos en los casos que se permitan adosar edificaciones. Los garajes en una sola planta se podrán adosar a la alineación oficial en el grado 1º y 2º.

Art. 201.- Edificabilidad y alturas máximas.-

En el grado 1º la edificabilidad computable máxima sobre parcela será de 1,00 m2/m2 sobre rasante. La altura máxima de (II) plantas medidas sobre la rasante del terreno (6,50 m. a cornisa). Y en las viviendas de Covital la altura máxima permitida será de (III) plantas sobre rasante.

En el grado 2º la edificabilidad computable máxima sobre parcela será de 0,85 m2/m2. sobre rasante. La altura máxima de (II) plantas medidas sobre la rasante del terreno (6,50 m. a cornisa).

En el grado 3º la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,7 m2/m2. sobre rasante. La altura máxima de (II) plantas medidas sobre la rasante del terreno (6,50 m. a cornisa).

A los efectos del cómputo de lo que son espacios edificable (Art. 55).

Para los grados 1º, 2º y 3º se permitirá un desván habitable, y siempre bajo cubierta inclinada, con una inclinación máxima de 45º según lo regula el Art.- 53. Se permitirá la utilización de mansardas en la cubierta y también se





permitirán la abertura de buhardillas con el tamaño máximo que permiten las presentes NN.UU.

Para los grados 1º, 2º y 3º se permitirá la ubicación de un sótano o semisótano, que no computará como altura de edificación ni edificabilidad s/parcela, y podrá ocupar desde la proyección vertical de la fachada a calle o alineación oficial, hasta 3 metros más desde la parte posterior de la vivienda siempre y cuando no supere el nivel de la planta baja y se cierre lateralmente hasta 2,00 m. de altura con elementos ciegos.

Art. 202.- Altura de pisos.-

La altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta, medida en el punto que establecen estas Ordenanzas, hasta la parte superior del piso de suelo terminado será de 2,60 m. para todas las plantas sobre rasante.

La altura libre del sótano o semisótano será de 2,20 m. indistintamente del uso que se destine.

Se permite disminuir la altura libre hasta 2,40 m. según lo regula el Art. 109.

Art. 203.- Condiciones especiales de parcelación.-

Cuando se requiera segregar o agrupar parcelas y para todos los grados será necesario la presentación de un Proyecto de Parcelación, siempre que sean dos o más parcelas, como paso previo a cualquier proceso edificatorio en las parcelas; cumpliendo la parcela mínima.

Se podrá permitir una parcela que no cumpla con la parcela mínima, siempre que perteneciendo al tejido urbano existente no sea fruto de una nueva parcelación.

En la parcelación se podrá dar el que las parcelas resultantes sean inferiores a la parcela mínima indicada en el Art. 199 concentrándose el volumen





en las resultantes y liberando el resto de la superficie para usos de las viviendas, para ello tendrán que concurrir las siguientes circunstancias.

- Que dichas parcelas resultantes y de una forma individualizada, sus superficies no sean inferiores al 85 % de la parcela mínima permitida.
- Que el resto de parcela, hasta llegar al 100% de la superficie forme una única parcela de uso común y en pro-indiviso con las restantes individualizadas.
- Que sobre ese resto de parcela común no se podrá edificar, salvo las propias para instalaciones.
- Que el uso para la parcela común será exclusivamente el de recreo y expansión para las parcelas restantes edificables.
- Que la edificación resultante vendrá impuesta al aplicar el índice de edificabilidad sobre el total de la superficie de terreno (parcelas individualizadas y de uso común) y repartida proporcionalmente a cada una de las parcelas individualizadas, igualmente aplicable a todos los efectos las condiciones de ocupación. Los retranqueos y alturas se mantendrán.

Art. 204.- Cerramientos.-

Los cerramientos de parcela que den frente a calles itinerantes peatonales o de bicicletas, deberán ser estéticamente admisibles. Las obras de fábrica no tendrán más de 2,00 m. de altura.





Art. 205.- Usos permitidos.-

- Zonas libres, en situación a
- Vivienda. Sólo en categoría 1ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Artesanía. Sólo en categorías 1ª y 4ª.
- Comercial. En categorías 1ª y 2ª, situación b dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2.
- Garajes. En categoría 1ª y 3ª.
- Oficina. En categoría 2ª.

Art. 206.- Usos prohibidos.-

Todos los no especificados anteriormente.

Art. 207.- Usos existentes.-

Será de aplicación lo estipulado en el Art. 108. de la Ordenanza 1ª.

Art. 208.- Condiciones estéticas.-

La composición será libre, para todo tipo de edificaciones.





CAPITULO 4º.-
ORDENANZA 4ª - ORDENACIONES EXISTENTES.-

Art. 209.- Encuadre.-

Corresponden las edificaciones y terrenos con planeamiento aprobado, que por desarrollo de los planeamientos precedentes se fueron ejecutando, acorde con ellos, y que hoy día han quedado fuera de las futuras previsiones tipológicas del Plan General. En concreto nos estamos refiriendo a los bloques de edificación abierta de Residencial la Vega y de Ntra. Sra. de Africa.

Art. 210.- Clasificación.-

Se considera un único grado que corresponde a las edificaciones anteriormente descritas:

Bloque Residencial la Vega y Nuestra Sra. de Africa.

Art. 211.- Efectos de la Ordenanza.-

Las edificaciones contempladas con esta Ordenanza y este grado estarán sujetas, en todo momento, a las características específicas, de bloque abierto, no pudiéndose ampliar ni el volumen edificado, ni las alturas, ni la ocupación. Remitiéndose al Título VI, para fijar las condiciones generales de la edificación, permitiéndose todo tipo de obras interiores encaminadas a la conservación y reparación de los inmuebles.

Si se requiriese por los particulares propietarios de esos bloques, la demolición de los mismos, su nueva construcción estaría sujeta a la tipología de la vivienda unifamiliar, redactado para tal caso un Estudio de Detalle como paso previo.





CAPITULO 5º.-
ORDENANZA 5ª - INDUSTRIAL.-

Art. 212.- Encuadre.-

Corresponde esta Ordenanza a las zonas de suelo industrial en Velilla de San Antonio.

Art. 213.- Clasificación.-

Se considerarán tres grados:

- *Grado 1º*: Industria limpia.
- *Grado 2º*: Industria nido.
- *Grado 2ºA*: Industria terciaria. (C/Manzanares).
- *Grado 3º*: Ordenanzas específicas de los P.P. de los Sectores V, VI y XII.

Art. 214.- Parcela mínima y ocupación máxima.-

En el grado 1º la parcela mínima será de 500 m2. con una ocupación máxima del 60%.

En el grado 2º y 2ºA la parcela mínima será de 500 m2. con una ocupación máxima del 70%.

En los grados 1º, 2º y 2ºA se entenderá la correspondencia de una industria una parcela mínima edificable.

En el grado 3º la parcela y la ocupación serán las que le adjudique el correspondiente Plan Parcial de su antiguo sector.





En todos los grados se permitirá la ocupación del 25% del suelo libre entre parcelas y testeros. Su altura no superará los 3,50 m.

Art. 215.- Edificabilidad.-

Grado 1º .- 1,20 m²/m². sobre parcela.

Grado 2º .- 1,20 m²/m². sobre parcela.

Grado 2ºA.- 1,20 m²/m². sobre parcela.

Grado 3º .- La que le corresponde por las Ordenanzas de su P.P.

Art. 216.- Altura de la edificación.-

Para el grado 1º la altura máxima será de 9 m., y dos (II) alturas.

Para el grado 2º y 2ºA la altura máxima será de 7,50 m. y una (I) altura, permitiéndose una entreplanta que no ocupe más del 50% de la planta de la nave.

Las alturas libres mínimas entre pisos, para ambos forjados serán las siguientes:

- Baja.- 4,00 m. (Grados 1º y 2º).
- Primera.- 2,50 m. (Grados 1º y 2º), en Grado 3º 2,60 m.
- Entreplanta.- 2,20 m. (Grados 1º y 2º).

Art. 217.- Retranqueos.-

En los grados 1º y 2º 3 m. a la alineación oficial y a testero y si la edificación no fuese adosada 3 m. a los linderos.

Se permiten adosar las naves en todos los grados.

En el grado 2ºA el retranqueo a la alineación oficial será de 5 m., en dicha zona de retranqueo se plantarán árboles cada 5 m. linealmente a la calle, se pavimentará a un 70% dicha zona de retranqueo.





Art. 218.- Cerramientos de parcelas.-

En los frentes de calle, 1,00 m. de fábrica y el resto hasta 2,00 m. de la rasante, con elementos diáfanos.

Entre parcelas 2,50 m. máximo de altura con elementos de fábrica o diáfanos.

Si se justifica debidamente el cerramiento de parcela a frente de calle se podrá eliminar.

En el grado 2ºA tendrá un cerramiento a calle de 0,90 m. como máximo, de fabrica o mampostería.

Art. 219.- Usos permitidos.-

- Todos los relativos de industrial que no sean peligrosas.
- Se permitirá una vivienda por industria en el grado 1º y 2º.
- Garaje-aparcamiento en categoría 3ª.
- Comercial en categoría 3ª situación d.
- Relación o reunión categoría 2ª de la ordenanza 7 para este uso.
- Oficinas para el grado 2º de esta ordenanza.

Para el grado 2ºA se describirá en el Art.- 220.

Art. 220.- Normas Esteticas y usos permitidos en la C/Manzanares.

Estas normas corresponden al grado 2ºA en el frente de la C/Manzanares.

Normas esteticas y de uso.-

- La fachada será de hormigón prefabricado en china lavada.
- Cuando existan huecos de iluminación acristalados en fachada tendrá un ancho de 2,00 m. y la altura que tenga el edificio. La separación entre dichos huecos será como máximo de 4 m.





- Las cornisas estarán tratadas debidamente.
- En la fachada a la C/Manzanares y con un 20% como mínimo de la Superficie total edificada se podrán localizar los usos relacionados a continuación.

Usos permitidos ocupando el 20% como mínimo de la superficie edificada y siempre ubicada en toda la fachada de la C/Manzanares.

- Artesanía, categoría 4ª.
- Industria, (almacenes) categoría 4ª.
- Garaje, Aparcamiento, categoría 2ª.
- Comercial, categorías 3ª y 2ª.
- Oficinas, categorías 3ª y 4ª.
- Publico, categoría 3ª.

Usos permitidos ocupando el 80% como máximo de la Superficie edificada.

- Igual que para el grado 1º y 2º.

Art. 221.- Usos existentes.-

Será de aplicación lo estipulado en el Art. 180.

Art. 222.- Usos prohibidos.-

Todos los no especificados en el Art. 219.



151



CAPITULO 6º.-
ORDENANZA - 6, ZONAS VERDES.-

Art. 223.- Encuadre.-

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento de vías; de las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir la mejor composición estética del desarrollo urbano.

Art. 224.- División.-

* Zonas verdes de uso público, que comprenden:

- Zonas verdes de sistema de espacios libres, zonas forestales y zonas de protección de la red viaria.
- Parques o jardines de sector o polígonos y áreas de juego y recreo de niños.
- Espacios verdes de propiedad municipal.

* Zonas verdes de uso privado.

Se considerarán como tales los retranqueos y en general todos los espacios libres de la edificación incluidos en las fincas privadas.

Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que, pertenecen, y serán mantenidos y conservados por los particulares.



Los espacios y zonas verdes de propiedad municipal serán vigilados y conservados por el Ayuntamiento.



Art. 225.- Retranqueos.-

Cualquier construcción permitida en zona verde pública se retranqueará 15 m. de lindero de la misma.

Art. 226.- Edificabilidad y ocupación máxima.-

No podrá rebasar 0,01 m²/m². en zonas verdes públicas con una ocupación máxima del 2% para todo tipo de construcciones.

Art. 227.- Altura.-

La equivalente a una planta y a 3,20 m. como máximo.

Art. 228.- Cerramiento.-

Con fábrica hasta 0,50 m. de altura y el resto hasta 2,00 m. con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

Art. 229.- Usos permitidos.-

Sólo pequeños puestos para periódicos, flores, etc. y pequeñas dependencias al servicio de actividades culturales.

Art. 230.- Usos prohibidos.-

Todos los no especificados anteriormente.-





**CAPITULO 7º.-
EQUIPAMIENTOS.-**

Art. 231.- Encuadre.-

Se entiende como equipamiento el que sirve para proveer a los ciudadanos de su enriquecimiento cultural, de su salud y en general de su bienestar dentro de la ciudad.

Su ubicación se puede concretar en el plano de Calificación y Regulación del Suelo Urbano del Plan General.

Se distinguen las siguientes clases de equipamientos.

- a) Culturales y educativos.
- b) Sanitario.
- c) De relación o reunión.
- d) Espectáculos.
- e) Civíles.
- f) Instituciones y servicios generales de la ciudad.
- g) Cementerios.
- h) Deportivo.
- i) Religioso

Los equipamientos de uso y dominio público estarán regulados en cuanto a su edificación se refiere, por las propias determinaciones del Plan General al encontrarse a la categoría 3ª del uso público y por las vigentes Normas y Reglamento de Espectáculos Públicos.

Art. 232.- Culturales y educativos.-

Se incluyen en este grupo las edificaciones destinadas a guarderías, centros de preescolar, E.G.B., B.U.P. y escuelas de Formación profesional, cualquiera que sea su capacidad de alumbrado, (incluso academias).





Art. 233.- Condiciones de volúmen e higiénicas.(culturales y educativas).-

Una vez deducida la capacidad de alumnado, de acuerdo con las determinaciones del Plan correspondiente, al que pertenezca el centro escolar a desarrollar, el volúmen máximo edificable será el que se obtenga de aplicar al nº de alumnos, los módulos m2./alumno que señala la Orden Ministerial de fecha 17-IX-73 (B.O.E. de 8-X.73) para la construcción de centros escolares en todo el territorio nacional.

En el caso de guarderías o preescolar, el volúmen mínimo será de 10 m2./alumno.

Las condiciones higiénicas, serán las establecidas en la citada Orden Ministerial.

Art. 234.- Sanitario.-

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1º Ambulatorios.
- 2º Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización.
- 3º Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Art. 235.- Condiciones de volumen.(sanitario).-

La construcción vendrá regulada por aplicación de la Ordenanza 2ª, a la excepción de la ocupación que no tendrá limitación.





Art. 236.- Relación o reunión.-

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Casino, Salas de fiesta, Discotecas, Cafeterías, Locales de espectáculos, Restaurantes, Salas de juego autorizado y Sedes de partidos políticos, con más de 300 m2. de superficie total.

2ª Todos los usos anteriores, hasta 300 m2.

3ª Todos los usos anteriores, hasta 150 m2.

4ª Bares, restaurantes y terrazas al aire libre.

Art. 237.- Condiciones de volumen.(relación o reunión).-

Serán de aplicación las correspondientes a la Ordenanza en que se ubique el local a instalar.

En cuanto a condiciones de edificación, cumplirán las establecidas para el uso de comercio y para sus instalaciones las aplicables al uso industrial.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. para los locales de 1ª categoría y 1,25 para lo restante.

Los que puedan estar incluidos en normativas especiales, se sujetarán a la reglamentación vigente.

Art. 238.- Espéctaculos.-

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines culturales o de expansión.





Se establecen las siguientes categorías:

- Espectáculos con más de 1.000 espectadores.
- Espectáculos hasta 1.000 espectadores.
- Espectáculos ambulantes de temporada.

Será de aplicación el Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas, así como Ley 8/93 de Barreras Arquitectónicas.

Art. 239.- Condiciones de volúmen.(Espectáculo).-

Serán las establecidas por la ordenanza de ubicación del local, si el local queda englobado en otro de uso de vivienda. Y si fuese en edificio exento será de aplicación la Ordenanza 2ª en cuanto a condiciones edificatorias, a excepción de la ocupación que no tendrá limitación.

Art. 240.- Civiles.-

Se incluyen en este concepto, los usos militares propiamente dichos, cuarteles y centros de formación de las fuerzas de Seguridad del Estado, las comisarías de Policía, etc.

Art. 241.- Condiciones de volúmen.(Civiles).-

La construcción vendrá regulada por aplicación de la Ordenanza 2ª.

Art. 242.- Instituciones y servicios generales de la ciudad.-

Serán objeto de disposiciones municipales específicas en cada caso.

Las señaladas en el P.G. se desarrollarán con su uso en un lugar ubicado.





Art. 243.- Cementerios.-

Se regularán por las Normas específicas vigentes sobre la materia, el Reglamento de la policía mortuoria, y Reglamentos complementarios.

Art. 244.- Deportivo.-

En cuanto a las instalaciones del aire libre, se regularán por la normativa específica del Consejo Superior de Deportes. Y en cuanto a instalaciones cerradas vendrán reguladas por las condiciones específicas de la Dirección General de Deportes de la C.A.M.

Art. 245.- Religioso.-

Si se tratase de una construcción que quedase englobada en los bajos de un edificio residencial, las condiciones tanto interiores como de fachada serán las propias para estos usos. Y si se tratase en edificio exclusivo, por su carácter singular, la composición formal y volumétrica sería en composición libre.

En ambos supuestos se trataría, no vinculantes, cumplir con el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos así como con la Ley 8/93 sobre Barreras Arquitectónicas.

