

ARTICULO 220 CONDICIONES DE EDIFICACION DE LA ZONA TURISTICO-COMERCIAL

Las condiciones de edificación de la zona turístico comercial, definida como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra TC5, para la zona extensiva, son las siguientes:

-Superficie mínima de solar:

Será la siguiente:

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE MINIMA m ²	ANCHO MINIMO DE FRENTE DE LA CALLE (m)	PROFUNDIDAD MINIMA m
Edificación cerrada	120	8	12
Edificación semi-abierta	400	15	20
Edificación abierta	500	20	20

-Ocupación máxima de solar

Se admitirán unos aumentos respecto de la ocupación correspondiente a la zona turística, del orden siguiente:

GRADOS DE INTENSIDAD DE EDIFICACION	OCUPACION EN ZONA TURISTICA	AUMENTO SOBRE ZONA TURISTICA	OCUPACION ZONA TURISTICA-COMERCIAL
Edificación cerrada	40%	50%	60%
Edificación semi-abierta	45%	40%	63%
Edificación abierta	50%	40%	70%

En todo caso, estos aumentos, sólo podrán serlo en una planta, y siempre que su cubierta quede ajardinada, transitable y de uso común.

-Retranqueos de la edificación

Se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales. En el caso de que la Ordenación de volúmenes establecida en el Plan, dispusiera en algún punto una distancia menor, prevalecerá

la disposición del plano de Ordenación en los puntos en que no se ajustasen a las citadas Normas Generales.

-Volumen legal edificable

Se admitirá un aumento del volumen establecido para la zona turística en la proporción siguiente:

-Edificación intensiva: No se computará el volumen correspondiente a la planta baja, cuando su uso sea el comercial.

-Edificación semi-intensiva. No se computará un 75% del volumen correspondiente a la planta baja cuando su uso sea el comercial

-Edificación extensiva: No se computará un 50% del volumen correspondiente a la baja, cuando su uso sea el comercial.

-Altura de las edificaciones

Será, según el tipo de edificaciones

Edificación intensiva	6 plantas
Edificación semi-intensiva	4 plantas
Edificación extensiva	2 plantas

-Superficie mínima de solar por persona

Será la siguiente:

Edificación intensiva	25 m ² solar/persona
Edificación semi-intensiva	60 m ² solar/persona
Edificación extensiva	120 m ² solar/persona

-Cerramiento de solar

Serán de aplicación las normas generales

-Aparcamientos interiores

Serán los correspondientes a la suma de las plazas exigidas para las zonas turística y cívico-comerciales correspondientes.

ARTICULO 222 CONDICIONES DE USO

-Uso de vivienda

Para todas las categorías en todos los grados edificatorios

-Uso de industria

En las edificaciones intensiva y semi-intensiva en situaciones 1ª y 2ª, con categorías 1ª, 2ª y 3ª, y edificación extensiva en categorías 1ª y 2ª.

USO PUBLICO		
En todos los grados edificatorios	Residencial	En todas las categorías
	Comercial	En todas las categorías
	Oficinas	En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
	Espectáculos	En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
	Salas de reunión	En categorías 2ª y 3ª
	Religioso	En categorías 3ª y 4ª
	Cultural	En categorías 2ª y 3ª
	Deportivo	En categorías 2ª y 3ª
	Sanitario	En categorías 2ª y 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite

ARTICULO 223 CONDICIONES DE EDIFICACION EN LA ZONA CIVICO-COMERCIAL

Las condiciones de edificación en la zona civico-comercial, definida como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra CC5 y particularizada para las parcelas de EGB, con las letras EGB, para las parcelas de preescolar con las letras PES; para las parcelas de guardería con las letras GUA, para los centros civico comerciales con las letras CCC y para los centros deportivos con las letras DEP, serán las siguientes:

-Superficie mínima de solar

Será la siguiente, según el uso

USO DE SOLARES	SUPERFICIE MINIMA m	FRENTE MINIMO m	FONDO MINIMO m
Solares de uso residencial y/o comercial en edificación cerrada	100	8	12
Solares con uso residencial y/o comercial en edificación abierta	300	15	15

Las parcelas para usos residenciales y comerciales cuyas dimensiones sean menores a las señaladas en las tablas procedentes, serán consideradas como no conformes aplicándoseles las normas correspondientes de usos no conformes.

-Ocupación máxima de solar

Debido a las características especiales de esta zona, la ocupación se fijará en los proyectos que se realicen para la zona, quedando únicamente determinada en el centro cívico comercial al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

-Retranqueos de la edificación

Se deberá de mantener un mínimo de separación de tres (3) metros a los linderos no públicos, pudiéndose adosar a estos últimos en la totalidad de la fachada, si así lo necesitara el proyecto correspondiente.

-Volumen legal

En centro cívico comercial	2 m ³ /m ²
En centro deportivo	0,2 m ³ /m ²

En el resto de los centros el volumen será el determinado por el proyecto correspondiente.

-Altura de las edificaciones

Se fija un máximo de dos plantas en el centro cívico comercial, quedando la altura libre en el resto de los centros.

-Cerramiento de solar

Diáfanos. En el caso de que fuese absolutamente preciso el cerramiento, se admite un zócalo ciego hasta 0,50 metros de altura

-Aparcamientos interiores

Para uso público de espectáculos religioso y cultural	1 plaza cada 10 asientos
Para uso público de salas de reunión	1 plaza cada 10 asientos o cada 70 m ² construidos
Para uso público comercial	1 plaza cada 150 m ² construidos
Para uso público de oficinas	1 plaza cada 100 m ² construidos
Para uso público deportivo	1 plaza cada 200 m ² de parcela
Para uso público sanitario	1 plaza cada 50 m ² construidos excluyendo sótanos y 1 muelle de descarga cada 3000 m ² de superficie o fracción
Para uso público benéfico	1 plaza cada 150 m ² construidos

ARTICULO 224 CONDICIONES DE USO

-Uso de vivienda

Se admite en categoría 2ª

-Uso de industria

Se permite para todas las situaciones en todas las categorías, excepto en los centros de enseñanza general básica y educacional, que se prohíbe.

USO PUBLICO		
Residencial		Se admite en categoría 4ª
Comercial	En centro civico-comercial	Se admite en todas las categorías
	En centro deportivo	Se admite en categoría 8ª
	En centro EGB y educacional	Se prohíbe
Oficinas	En centro civico comercial	Se admite en todas las categorías
	En el resto de los centros	Se admite en categoría 3ª y 4ª
Espectáculos	En centro civico-comercial	Se admite en todas las categorías
	En centro deportivo	Se admite sólo el uso de frontones
	En centro EGB y educacional	Se admite en categorías 1ª, 2ª y 3ª
Salas de reunión	En todos los centros	Se admite en todas las categorías
Religioso	En centro civico comercial	Se admite en todas las categorías
	En el resto de los centros	Se admite en categorías 3ª y 4ª
Cultural		Se admite en todas las categorías
Deportivo		Se admite en todas las categorías
Sanitario	En centro civico-comercial	Se admite en todas las categorías
	En el resto de los centros	Se admite en categoría 3ª
Benéfico	En todos los centros	Se admite en todas las categorías
Militar	En centro civico-comercial	Se admite en categoría 2ª
	En resto de centros	Se prohíbe

En el centro educacional se puede llevar a cabo el uso de guardería, en cuyo caso podrá efectuarse un volumen máximo de 2,0 m²/m²

Nº PARCELA	SUPERFICIE ORIG. m ²	ZONA T INTENSIVA	ZONA T SEMI INTENSIVA	ZONA T EXTENSIVA	ZONA T.C EXTENSIVA	ZONA CIVICO COMERCIAL	VOLUMEN RESULTANTE
							2.556+
185	2.812			2.130		1.350 ¹⁴	5.256 ¹⁴
235	16.000		1.209	6.051		960	11.599
236	7.990			4.550		450	6.360
238	61.690		24.122				48.244
240	7.815				4.270		6.405
241	35.600				13.530	3.605	27.505
243	12.150	2.360					9.440
250	11.275	1.875				1.650	10.800

¹⁴ La parcela en civico-comercial y su edificabilidad de 5.256 m² se adjudican al Ayuntamiento por exceso de edificabilidad

1.7 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN EL SECTOR F, TAJARASTE 11 (P)

EN LA PARTE DELIMITADA EN EL PLANO NUMERO 3 DE ORDENACION COMO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO.

1.3 OCUPACION MAXIMA DE SOLAR

Es el porcentaje de la superficie total de solar que puede ser edificada, entendiéndose por tal, cualquier volumen aparente y cubierto.

No se computarán como superficie de solar construido, las correspondientes a los voladizos, y cuerpos volados a partir del techo de la planta baja; los patios exteriores e interiores que se realizan desde el terreno; las edificaciones total o parcialmente subterráneas, que no afloren a la superficie más de un metro cincuenta centímetros incluido forjado y cuya construcción sea ajardinada, las áreas correspondientes a pérgolas, porches, etc.

1.4 RETRANQUEOS DE LA EDIFICACION

Se define como retranqueo, la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la normal a ambas.

A todos los efectos se entenderá como línea de fachada, la determinada por la cara más saliente de la edificación. En el caso de cuerpos volados, terrazas habitables, el retranqueo se medirá desde su cara exterior pudiendo únicamente sobrepasar las distancias señaladas elementos tales como marquesinas, toldos, molduras, jardineras, farolas, etc., y en general todas aquéllas que tengan un carácter accesorio de la edificación.

La línea de fachada de la edificación se refiere a la envolvente de toda ella, incluyendo los paramentos remetidos (áticos, cuerpos interiores de la edificación, terrazas, etc.)

En la edificación abierta se deberá de cumplir, a menos que en las Ordenanzas Particulares de cada zona se disponga lo contrario, que los retranqueos mínimos a los linderos serán de seis (6) metros para vías de tráfico rodado, que no sean un fondo de saco, y de tres (3) metros para zonas verdes, vías, fondos de saco, vías particulares o, propiedades colindantes. En ningún caso el retranqueo será inferior a la mitad de la altura de la edificación en cada punto desde el que se mida dicho retranqueo, excepto cuando queden perfectamente justificadas en el estudio detallado de volúmenes del Plan Parcial, siempre que no se produzcan perjuicios a las edificaciones existentes.

en construcción o en proyecto. Para edificaciones semiabiertas, se mantendrán los retranqueos mínimos señalados, en cuanto a las dos fachadas exentas.

Las separaciones entre bloques dentro de una misma parcela, serán tal, que no queden habitaciones vivideras a distancia inferior a las alturas de los bloques inmediatos.

1.5 VOLUMEN LEGAL EDIFICABLE

El volumen legal de un edificio es en general el de su caja habitable, sin incluir vuelos ni cubiertas, por lo que puede ser definido como el sólido comprendido entre los planos horizontales del piso de la primera planta habitable y el techo de la última, y los planos verticales que limitan la cara exterior de los muros de cerramiento.

Por consiguiente, en la cubicación del volumen legal edificable, se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta habitable y los voladizos en general.

El volumen legal de una edificación se determina a partir de la edificabilidad, o índice de metros cúbicos construibles en cada metro cuadrado de solar en el caso de edificación abierta.

La aplicación de las normas de volumen, en ningún caso permitirá sobrepasar en base a ellas, los límites de altura máxima en número de plantas o en metros, ni la superficie máxima en número de plantas o metros, ni la superficie máxima de ocupación de solar correspondiente.

Se considerará como planta habitable, la construida por todas aquellas habitaciones o recintos cerrados, que poseen algún hueco a fachada de dimensiones superiores a 30 x 30 centímetros, y situados a una altura inferior a los dos (2) metros sobre piso. Es decir, en el caso de plantas o semisótanos, o parcialmente subterráneas, no se computará como volumen edificable, aquellas habitaciones o recintos, que queden totalmente subterráneas, aún cuando puedan disponer de ventilación e iluminación cenital, o bien, que sin ser subterráneas, únicamente posean huecos verticales al exterior de dimensiones inferiores a 30 x 30 centímetros, y colocados a una altura superior a los dos (2) metros sobre el piso, o reciban iluminación y ventilación, únicamente a través de patios interiores o abiertos únicamente a la parcela sin presencia desde las vías o espacios públicos exteriores, siempre que dichos locales sólo sean utilizados para usos y servicios comunes y no de habitación. En el caso de locales dando a un patio inglés, se considerará como habitable y por tanto computable a efectos de volumen legal, siempre que su uso sea de habitación, o su anchura superior a los tres (3) metros.

1.6 ALTURA DE EDIFICACION

La altura de la edificación, es la correspondiente a todas las fachadas exteriores que sean aparentes estén en una misma vertical o en cuerpos retranqueados, midiéndose desde su encuentro con el plano dominante del terreno, hasta el plano superior o techo de la edificación.

En consecuencia, la altura legal de una edificación no es la misma en todos sus puntos, sino que varía de una fachada a otra en función del terreno circundante y la línea de coronación.

El número máximo de plantas permitidas incluye la planta baja, así como cualquier planta aparente del edificio tal como se establece en las definiciones de los elementos reguladores de la edificación.

Las balconadas, galerías o entreplantas de halls y salones o locales comerciales, no se considerarán como plantas separadas e independientes, a condición de que funcionalmente constituyan una parte del salón, hall o local y sean utilizadas como tal.

Como terreno circundante, se tomará el que resulte de la urbanización de la parcela, y no el terreno natural, tomándose como puntos de arranque para la medición de la altura, los de su encuentro con los paramentos exteriores de la edificación. Cuando dicho encuentro no sea aparente (existencia de patio inglés con anchura no superior a dos (2) metros) se tomará como puntos de arranque los de encuentro con la prolongación del plano del terreno exterior más próximo. En las fachadas donde estén situados los accesos (rampas o escaleras) a las posibles plantas de sótano, cuando existan, no se computará el aumento de altura de dicha planta o plantas, y en una anchura de fachada la menor posible dentro de las posibilidades técnicas de resolución del acceso y sin que en dicho aumento de altura, se ubiquen habitaciones o recintos habitables.

Como línea de coronación, se tomará la que corresponde a la cara inferior del forjado de cubierta del edificio, en su borde inmediato a las fachadas, sin considerar aquellos espacios o recintos, no habitables, de pequeñas dimensiones, propias de las instalaciones de servicio general de edificio, tales como chimeneas, conductos de ventilación, torreones de escaleras y ascensores, depósitos de agua, antepechos de terrazas, jardineras, etc.

La regulación de la altura legal de los edificios se hace mediante el control del número de plantas y de la distancia en metros desde el terreno circundante hasta la línea de coronación, debiéndose satisfacer ambas condiciones, de acuerdo con lo que se establece en el siguiente capítulo de condiciones de edificación, de las presentes normas, excepto cuando existan razones justificadas de protección de paisaje conservación de panorámicas especialmente interesantes para la ciudad, armonización con edificios de carácter histórico-tradicional, etc; en cuyo caso será el fijado por el Ayuntamiento.

En el número de plantas, no se cuentan aquéllas que puedan corresponder a los elementos situados sobre el plano de cubierta, y que se excluyen de la línea de coronación.

El número máximo de plantas y sus correspondientes alturas medidas en metros se fijará con carácter general de acuerdo con la siguiente tabla:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA EN METROS
1	5,50
2	9,00
3	12,50
4	16,00
5	19,50
6	23,00
7	26,50
8	30,00
9	33,50
10	37,00

Cuando por razones de existir terrenos en pendientes, se produzcan alturas absolutas distintas en cada fachada, y por consiguiente, haya que introducir saltos en la línea de coronación del edificio, ello se hará de tal forma que los nuevos planos de fachada que aparezcan, estén comprendidos entre planos que pasando por las líneas de arranque y coronación de fachada, formen treinta grados (30°) con el plano horizontal, contando como altura de fachada la máxima permitida. Es decir se computará en el número de plantas máximo admisible, todas aquéllas que aún estando retranqueadas o salientes respecto de la fachada principal, quedasen por encima del plano que pasando por la línea de arranque de dicha fachada, forme asimismo treinta grados (30°) con el horizontal.

II.1 USO DE VIVIENDA

Se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1ª Vivienda colectiva.

Se entiende por edificio de vivienda colectiva a aquel constituido por varias viviendas unifamiliares independientes entre sí, pero con acceso común desde el exterior.

Categoría 2ª Vivienda unifamiliar

Son aquéllas que ocupando la totalidad de un edificio, alberga a una sola familia, que utiliza conjuntamente los servicios de la misma.

II.2 USO DE INDUSTRIA

Dentro del uso general de la industria, se consideran los dos usos siguientes, con sus correspondientes categorías:

1. Industria propia dicha.
2. Garajes y aparcamientos cubiertos de coches.

II.2.1 Uso primero. industria propiamente dicha.

A los efectos de estas Ordenanzas, se entiende por establecimientos industriales:

- 1º Los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral, y las instalaciones anejas.
- 2º Los establecimientos destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase con empleo de cualquier forma de energía, bien para su uso inmediato, o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tengan por objeto la venta directa a granel al público.
- 3º Los almacenes e instalaciones anejas de:
 - a) Primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso, transformaciones ulteriores.
 - b) Productos finales que constituyan los elementos precisos para el trabajo de casas o Empresas instaladoras y constructoras.
 - c) Productos semifabricados
 - d) Maquinaria y efectos de casas o Empresas instaladoras y constructoras

Los grupos 1º y 2º, se comprenderán bajo la denominación común de "Industrias", y en el grupo 3º, se denominará "Almacenes industriales".

Se denomina situación, a la ubicación relativa de los edificios de uso industrial en relación con las demás edificaciones urbanas.

Se denomina categoría a la calidad urbana de la industria en relación con la ordenación general de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones, o bien por sus características intrínsecas.

Las situaciones de las industrias serán las siguientes:

- Situación primera: En locales de edificios destinados a viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
- Situación segunda: En naves o plantas bajas exentas, que exceden de cien (100) metros cuadrados.

En la industria propiamente dicha se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes. Se admite en situación primera.
- Categoría 2ª Industria tolerable para las viviendas colindantes. Se admite en situaciones primera y segunda.
- Categoría 3ª Industria incómoda permitidas (zonas de tolerancia). Admitida en la situación segunda.

II.2.2 Uso segundo, garajes y aparcamientos

Primero. Se denomina situación a la ubicación relativa de los edificios, destinados a garaje o aparcamiento-garaje en relación con las demás edificaciones urbanas.

Segundo. Las situaciones y reglamentación serán las siguientes:

Situación primera. En zonas con uso de vivienda unifamiliar. Deberán ser para uso exclusivo del propietario de la vivienda. No existe limitación de superficie si bien la limitación de volumen será la que indica la Ordenanza correspondiente.

Situación segunda. En zonas de uso de vivienda colectiva

- a) En la planta baja y sótanos de vivienda colectiva. La superficie máxima consentida en la suma de estas plantas será igual a la superficie que ocupa la planta normal del edificio.
- b) En la planta baja y sótanos de edificios exclusivamente de uso público.
No tiene limitación la superficie destinada a este uso permitido en cada una de estas plantas. De la superficie que se destine a garaje será obligatorio dejar el cincuenta por ciento (50%) a aparcamiento.
- c) En edificio exclusivo.
No tienen limitación la superficie ni el número de plantas que se destinen a garajes, si bien el volumen tendrá las limitaciones que fije la Ordenanza correspondiente.

II.3 USO PÚBLICO

El uso público se clasifica con arreglo a los siguientes artículos:

- 1º Residencial
- 2º Comercial
- 3º Oficinas
- 4º Espectáculos
- 5º Salas de reunión
- 6º Religioso
- 7º Cultural
- 8º Deportivo
- 9º Sanitario
- 10º Benéfico

11º Militar

II.4 USO PUBLICO RESIDENCIAL

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Gran hotel, apartamentos, o aparthotel más de cien (100) camas.
- Categoría 2ª Hotel corriente, apartamentos o aparthotel hasta cien (100) camas o mil (1000) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.
- Categoría 3ª Pequeño hotel o pensión importante hasta cincuenta (50) camas o quinientos (500) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.
- Categoría 4ª Pensiones, residencias hasta veinte (20) camas o doscientos (200) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.

II.5 USO PUBLICO COMERCIAL

Se consideran las siguientes categorías de edificios comerciales:

- Categoría 1ª Edificios comerciales en todas sus plantas.
- Categoría 2ª Edificios comerciales en planta baja y en varias superiores, con distinto uso en las restantes.
- Categoría 3ª Edificios comerciales en planta baja y la siguiente, con distinto uso en las restantes.
- Categoría 4ª Edificios comerciales en planta baja o una de las superiores, con acceso por la escalera del inmueble y distinto uso en las restantes.
- Categoría 5ª Comercio en pasajes comerciales
- Categoría 6ª Comercios en patios de manzana o patios abiertos a fachada, siempre que tengan amplio acceso de público.
- Categoría 7ª Comercios en mercados
- Categoría 8ª Instalaciones comerciales circunstanciales en parques, jardines, solares y vías públicas.

El Ayuntamiento determinará la distancia mínima para la apertura de cualquier clase de establecimiento, la que podrá modificar o suprimir con carácter general, según aconsejen las circunstancias.

II.6 USO PUBLICO DE OFICINAS

En este caso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Edificios oficiales y oficinas de grandes entidades (Bancos, Empresas) con más de cien (100) empleados.
- Categoría 2ª Edificios oficiales administrativos de pequeña importancia, sucursales de Banco y Empresas.

- Categoría 3ª Casas de oficinas
- Categoría 4ª Oficinas sueltas
- Categoría 5ª Oficinas profesionales anejas a viviendas para uso del titular de la misma.

II.7 USO PÚBLICO DE ESPECTACULOS

En este uso se considerarán las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Teatros y salas de conciertos, cinematógrafos, frontones, circos, plazas de toros y pabellones de exposición, sin limitación de capacidad.
- Categoría 2ª Teatros, cinematógrafos y frontones hasta mil quinientos (1.500) espectadores.
- Categoría 3ª Teatros, cinematógrafos y frontones hasta quinientos (500) espectadores.
- Categoría 4ª Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, parques zoológicos y pabellones de exposición.

Como norma general, los locales de espectáculos cumplirán el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

II.8 USO PÚBLICO DE SALAS DE REUNION

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Casinos, salas de fiestas, academias de baile, cafés, bailes, bares, tabernas y restaurantes, sin limitación de superficie.
- Categoría 2ª Todos los usos anteriores hasta quinientos (500) metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.
- Categoría 3ª Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

II.9 USO PÚBLICO RELIGIOSO

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Conventos
- Categoría 2ª Centros parroquiales
- Categoría 3ª Iglesias
- Categoría 4ª Capillas

II.10 USO PÚBLICO CULTURAL

En este uso se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1ª Centros de estudios especiales de carácter oficial, Museos y Bibliotecas.
- Categoría 2ª Academias oficiales y Centros de investigación, Academias de enseñanza, Centros de EGB Y BUP, Centros de estudio con carácter particular (colegios y Academias)

Categoría 3ª Centros de estudio con carácter particular (Colegios y Academias con menos de cincuenta 50 alumnos)

Como norma general, los locales de enseñanza deberán cumplir las disposiciones de las instrucciones técnico-higiénicas para la construcción de escuelas del Ministerio de Educación y Ciencia

II.11 USO PUBLICO DEPORTIVO

En este uso se considerarán las categorías siguientes:

Categoría 1ª Velódromos, hipódromos, canódromos, campo de fútbol y de deportes en general con más de veinticinco mil (25.000) espectadores.

Categoría 2ª Piscinas cubiertas y salas de deportes.

Categoría 3ª Piscinas descubiertas y campos de tenis, baloncesto y similares.

Como norma general, han de cumplir las condiciones aplicables del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y de construcción y reparación de los edificios destinados a los mismos.

II.12 USO PUBLICO SANITARIO

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categorías 1ª Hospitales

Categorías 2ª Sanatorios

Categorías 3ª Clínicas, dispensarios y consultorios, Casas de baños, casas de socorro y sanatorios quirúrgicos para enfermos no infecciosos.

II.13 USO PUBLICO BENEFICO

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1ª Residencias de ancianos.

Categoría 2ª Comedores benéficos

II.14 USO PUBLICO MILITAR

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1ª Cuarteles, cuadras, almacenes, garajes.

Categoría 2ª Cuartelillos y servicios anejos

Categoría 3ª Polvorines y depósitos de municiones.

II.15 INCOMPATIBILIDADES DE USO

Se establecen las siguientes incompatibilidades entre los usos definidos en los artículos anteriores, regulados por la preferencia del primero establecido que esté consentido por la Ordenanza de la zona que corresponda.

- 1º Las industrias de la categoría 3ª, en su situación son incompatibles en la misma manzana con sanatorios, hospitales, centros e investigaciones, escuelas públicas, iglesias y edificios públicos, o con monumentos artísticos de interés.
- 2º Los garajes de la categoría 2ª, no podrán situarse lindantes con los edificios señalados en la zona anterior.
- 3º Los garajes de la categoría 2ª, con un número de coches superior a cincuenta (50), es decir, con superficie superior a mil (1000) metros cuadrados, no pueden tener su salida en la misma fachada de la manzana de escuelas públicas infantiles o instituciones públicas de segunda enseñanza.
- 4º Las industrias de la categoría 3ª, y los garajes de las categorías 2ª y 3ª, de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados, no pueden tener sus accesos en frente de la fachada principal de sanatorios, hospitales, Centros de investigación, y edificios públicos, a no ser que la calle que los separe tenga calzadas laterales a la principal.
- 5º Los establecimientos industriales de la categoría 2ª, en su situación, segunda no podrán situarse lindantes con los edificios anunciados en el apartado primero de este artículo.
- 6º Los establecimientos de la categoría segunda en su situación segunda y de la categoría tercera, así como los garajes de la categoría segunda no pueden situarse lindantes con teatros, cinematógrafos y locales públicos cerrados de capacidad superior a quinientos (500) espectadores, como comercios, salas de exposición etc., en que puedan aglomerarse visitantes en este número, a no ser que estén separados por calles o patios abiertos de seis metros de ancho mínimo.

ARTICULO 22. CONDICIONES DE EDIFICACION DE LA ZONA TURISTICA

Las condiciones de edificación de la zona turística, definida como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominadas con la letra TE11 para la zona turística extensiva, serán las siguientes:

-Superficie mínima del solar:

Los tamaños y dimensiones mínimas de las parcelas deberán ajustarse a lo establecido en las presentes Ordenanzas, en todo caso, ninguna parcela, para ser edificable, tendrá una superficie inferior a las siguientes:

Las condiciones de edificación de la zona turística serán las siguientes:

-Superficie mínima del solar:

Los tamaños y dimensiones mínimas de las parcelas deberán ajustarse a lo establecido en las presentes Ordenanzas, en todo caso, ninguna parcela, para ser edificable, tendrá una superficie inferior a las siguientes:

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE MINIMA m ²	ANCHO MINIMO DE FRENTE DE LA CALLE (m)	PROFUNDIDAD MINIMA (m)
Edificación cerrada	120	8	12
Edificación semi-abierta	200	12	15
Edificación abierta	360	15	20

-Ocupación máxima de solar:

No sobrepasará los siguientes máximos:

Edificación intensiva	40% ¹⁵
Edificación semi-intensiva	45%
Edificación extensiva	50%
Edificación especial	Según proyecto

-Retranqueos de la edificación

Se ajustarán a lo establecido en las normas generales

En el caso de que la Ordenación de volúmenes establecida en el Plan dispusiera en algún punto una distancia menor, prevalecerá la disposición del plano de Ordenación en los puntos que no se ajustasen a las citadas Normas Generales.

¹⁵ Para el uso de edificaciones destinadas a establecimientos hoteleros, en las categorías de 5 y 4 estrellas, que cumplan los requisitos exigidos por la Consejería de Turismo y Transporte para su clasificación reglamentaria, y situados en la zona turística intensiva, la ocupación máxima de solar podrá ser el 45%

-Volumen legal edificable

No sobrepasará los siguientes máximos:

Edificación intensiva	4m ³ /m ² ¹⁶
Edificación semi-intensiva	2,0m ³ /m ²
Edificación extensiva	1,2m ³ /m ²
Edificación especial	Según proyecto sin superar los 3,5m ³ /m ²

-Altura de las edificaciones

Será, según el tipo de edificación:

Intensiva	5 plantas
Semi-intensiva	3 plantas
Extensiva	2 plantas
Especial	Según proyecto, sin poder superar las 4 plantas

La planta alta, en las edificaciones extensivas no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la planta baja.

Para el caso de tratarse de edificaciones destinadas a establecimientos hoteleros de las categorías de 5 y 4 estrellas, que cumplan los requisitos exigidos por la Consejería de Turismo para su clasificación reglamentaria, y situadas en la zona turística se admitirán los siguientes aumentos de altura:

- Una planta más, es decir, seis plantas en total, cuando la capacidad del establecimiento sea superior a las setecientas cincuenta camas, y se trate de edificación intensiva.

¹⁶ Para el caso de edificaciones destinadas a establecimientos hoteleros de las categorías 5 y 4 estrellas, que cumplan los requisitos exigidos por la Consejería de Turismo y Transporte para su clasificación reglamentaria, y situados en zona turística intensiva, el volumen legal edificable podrá llegar hasta 5 m³, sin modificación de las normas de superficie mínima del solar por persona.

-Una planta más, es decir, cuatro (4) plantas en total, cuando la capacidad del establecimiento sea superior a las quinientas (500) camas, y se trate de edificación semi-intensiva.

A los efectos de aplicación de esta norma, se entenderá que se trata de un establecimiento único, desarrollado en una única parcela, y constituyendo una unidad funcional.

-Superficie mínima de solar por persona.

Las posibilidades de aprovechamiento de un solar, en cuanto a su capacidad, vienen determinadas por los siguientes índices de superficie mínima de solar por persona:

Edificación intensiva	20 m ² solar/persona
Edificación semi-intensiva	50 m ² solar/persona
Edificación extensiva	100 m ² solar/persona
Edificación especial	con un mínimo de 30 m ² /persona

-Cerramiento de solar

Serán de aplicación las Normas Generales.

-Aparcamientos interiores

Sin merma de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Decreto de Infraestructura del Ministerio de Información y Turismo de 19 de diciembre de 1.970, se establecen las siguientes reservas mínimas de aparcamientos, correspondientes a las plazas turísticas, aplicables en el caso de que dicho decreto dejase de tener vigencia.

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS	
5 y 4 estrellas	1 plaza de aparcamiento cada 10 camas
3 estrellas	1 plaza de aparcamiento cada 15 camas
2 estrellas	1 plaza de aparcamiento cada 20 camas
Pensiones	1 plaza de aparcamiento cada 25 camas
ESTABLECIMIENTOS EXTRA-HOTELEROS	
Apartamentos	1 plaza cada 3 unidades, de sup.inferior a 75 m ² 1 plaza cada 2 unidades, de sup. superior a 75 m ²
Chalets	1 plaza cada unidad

ARTICULO 218. CONDICIONES DE USO

USO DE VIVIENDA	
Edificación intensiva	en categoría 1ª y 2ª
Edificación semi-intensiva	en categoría 1ª y 2ª
Edificación extensiva	en categoría 1ª y 2ª

USO DE INDUSTRIA	
Edificación intensiva	En situación 1ª y 2ª con categorías 1ª, 2ª y 3ª
Edificación semi-intensiva	En situación 1ª y 2ª con categorías 1ª y 2ª
Edificación extensiva	En situación 1ª y 2ª con categorías 1ª y 2ª

USO PÚBLICO		
Edificación intensiva	Residencial	Se admite en todas las categorías
	Comercial	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Oficinas	Se admite en todas las categorías
	Espectáculos	No se admite
	Salas de reunión	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Religioso	Se admite en categorías 2ª, 3ª y 4ª
	Cultural	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Deportivo	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Sanitario	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite
Edificación semi-intensiva	Residencial	Se admite en categorías 2ª, 3ª y 4ª
	Comercial	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Oficinas	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Espectáculos	No se admite
	Salas de reunión	Se admite en categorías 3ª
	Religioso	Se admite en categorías 3ª y 4ª
	Cultural	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Deportivo	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Sanitario	Se admite en categorías 2ª y 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite
Edificación extensiva	Residencial	Se admite en categorías 3ª y 4ª
	Comercial	Se admite en categorías 4ª y 5ª
	Oficinas	Se admite en categorías 4ª
	Espectáculos	No se admite
	Salas de reunión	Se admite en categorías 3ª
	Religioso	Se admite en categorías 3ª y 4ª
	Cultural	Se admite en categorías 3ª
	Deportivo	Se admite en categorías 3ª
	Sanitario	Se admite en categorías 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite

ARTICULO 220 CONDICIONES DE EDIFICACION DE LA ZONA TURISTICO-COMERCIAL

Las condiciones de edificación de la zona turística comercial, definida como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominadas con la letra TC11 para la zona turística comercial extensiva, serán las siguientes:

-Superficie mínima de solar;

Será la siguiente:

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE MINIMA m ²	ANCHO MINIMO DE FRENTE DE LA CALLE (m)	PROFUNDIDAD MINIMA m
Edificación cerrada	120	8	12
Edificación semi-abierta	400	15	20
Edificación abierta	500	20	20

-Ocupación máxima de solar

Se admitirán unos aumentos respecto de la ocupación correspondiente a la zona turística, del orden siguiente:

GRADOS DE INTENSIDAD DE EDIFICACION	OCUPACION EN ZONA TURISTICA	AUMENTO SOBRE ZONA TURISTICA	OCUPACION ZONA TURISTICA-COMERCIAL
Edificación cerrada	40%	50%	60%
Edificación semi-abierta	45%	40%	63%
Edificación abierta	50%	40%	70%

En todo caso, estos aumentos, sólo podrán serlo en una planta, y siempre que su cubierta quede ajardinada, transitada y de uso común.

-Retranqueos de la edificación

Se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales. En el caso de que la Ordenación de volúmenes establecida en el Plan, dispusiera en algún punto una distancia menor, prevalecerá la disposición del plano de Ordenación en los puntos en que no se ajustasen a las citadas Normas Generales.

-Volumen legal edificable

Se admitirá un aumento del volumen establecido para la zona turística en la proporción siguiente:

- Edificación intensiva: No se computará el volumen correspondiente a la planta baja, cuando su uso sea el comercial.
- Edificación semi-intensiva: No se computará un 75% del volumen correspondiente a la planta baja cuando su uso sea el comercial
- Edificación extensiva: No se computará un 50% del volumen correspondiente a la baja, cuando su uso sea el comercial.

-Altura de las edificaciones

Será, según el tipo de edificaciones

Edificación Intensiva	6 plantas
Edificación Semi-intensiva	4 plantas
Edificación Extensiva	2 plantas

-Superficie mínima de solar por persona

Será la siguiente:

Edificación intensiva	25 m ² solar/persona
Edificación semi-intensiva	60 m ² solar/persona
Edificación extensiva	120 m ² solar/persona

-Cerramiento de solar

Serán de aplicación las normas generales

-Aparcamientos interiores

Serán los correspondientes a la suma de las plazas exigidas para las zonas turística y cívico-comerciales correspondientes.

ARTICULO 222 CONDICIONES DE USO

-Uso de vivienda

Para todas las categorías en todos los grados edificatorios.

-Uso de industria

En las edificaciones intensiva y semi-intensiva en situaciones 1ª y 2ª, con categorías 1ª, 2ª y 3ª, y edificación extensiva en categorías 1ª y 2ª.

USO PUBLICO		
En todos los grados edificatorios	Residencial	En todas las categorías
	Comercial	En todas las categorías
	Oficinas	En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
	Espectáculos	En categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª
	Salas de reunión	En categorías 2ª y 3ª
	Religioso	En categorías 3ª y 4ª
	Cultural	En categorías 2ª y 3ª
	Deportivo	En categorías 2ª y 3ª
	Sanitario	En categorías 2ª y 3ª
	Benéfico	Se admite en todas las categorías
	Militar	No se admite

ARTICULO 223 CONDICIONES DE EDIFICACION EN LA ZONA CIVICO-COMERCIAL

Las condiciones de edificación en la zona civico-comercial, definida como tal en los Planos de Ordenación (6), escala 1:1.000, y denominado con la letra CC11 y particularizada para las parcelas de guardería con las letras GUA, para los centros civico comerciales con las letras CCC y para los centros deportivos con las letras DEP, serán las siguientes:

-Superficie mínima de solar

 Será la siguiente, según el uso

USO DE SOLARES	SUPERFICIE MINIMA m	FRENTE MINIMO m	FONDO MINIMO m
Solares de uso residencial y/o comercial en edificación cerrada	100	8	12
Solares con uso residencial y/o comercial en edificación abierta	300	15	15

Las parcelas para usos residenciales y comerciales cuyas dimensiones sean menores a las señaladas en las tablas procedentes, serán consideradas como no conformes aplicándoseles las normas correspondientes de usos no conformes.

-Ocupación máxima de solar

-Uso de industria

Se permite para todas las situaciones en todas las categorías, excepto en los centros de enseñanza general básica y educacional, que se prohíbe

USO PUBLICO		
Residencial		Se admite en categoría 4ª
Comercial	En centro civico-comercial	Se admite en todas las categorías
	En centro deportivo	Se admite en categoría 8ª
	En centro EGB y educacional	Se prohíbe
Oficinas	En centro civico comercial	Se admite en todas las categorías
	En el resto de los centros	Se admite en categoría 3ª y 4ª
Espectáculos	En centro civico-comercial	Se admite en todas las categorías
	En centro deportivo	Se admite sólo el uso de frontones
	En centro EGB y educacional	Se admite en categorías 1ª, 2ª y 3ª
Salas de reunión	En todos los centros	Se admite en todas las categorías
Religioso	En centro civico comercial	Se admite en todas las categorías
	En el resto de los centros	Se admite en categorías 3ª y 4ª
Cultural		Se admite en todas las categorías
Deportivo		Se admite en todas las categorías
Sanitario	En centro civico-comercial	Se admite en todas las categorías
	En el resto de los centros	Se admite en categoría 3ª
Benéfico	En todos los centros	Se admite en todas las categorías
Militar	En centro civico-comercial	Se admite en categoría 2ª
	En resto de centros	Se prohíbe

En el centro educacional se puede llevar a cabo el uso de guardería, en cuyo caso podrá efectuarse un volumen máximo de 2 m³/m²

Nº PARCELA	SUPERFICIE ORIGINAL m ²	ZONA T EXTENSIVA	ZONA T.C EXTENSIVA	ZONA CIVICO COMERCIAL	VOLUMEN RESULTANTE
200	11.220	4.720			5.664
201	171	117			140
203	990	990			1.188
204	560	800			960
205	190	190			228
206	15.679	4.860	990		7.317
207	170	170			204
208	860	860			1.032
209	200	200			240
210	220	220			264
211	280	280			336
212	270	270			324
213	170	170			204
214	465	465			558
215	546	450			540
217	52	52			62
218	52	52			62
219	52	52			62
220	52	52			62
221	52	52			62
222	52	52			62
223	52	52			62
224	40	40			48
225	69	69			83
226	10.564	6.250			7.500
227	53.248	11.080	4.220	3.750	27.126
228	15.315	6.482			7.778

1.8 ORDENANZAS QUE SE MANTIENEN EN VIGOR EN EL SECTOR G, SECTOR 9 (P)

ARTICULO 17. CLASIFICACION

A los efectos de estas Ordenanzas se consideran los usos siguientes:

- a. Vivienda
- b. Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil
- c. Artesanía
- d. Industria
- e. Comercial
- f. Oficinas
- g. Espectáculos
- h. Salas de reunión
- i. Religioso
- j. Cultural
- k. Deportivo
- l. Sanitario

2.2.2 VIVIENDA

ARTICULO 21. DEFINICION

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia unifamiliar

ARTICULO 22. CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Vivienda unifamiliar
Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso y con acceso independiente.
- 2ª Vivienda colectiva
Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

2.2.3 GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

ARTICULO 25 CLASIFICACION

A los efectos de las presentes Ordenanzas se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª Garaje-aparcamiento en planta baja, sótano y semisótano

- 2ª Garaje-aparcamiento en parcela interior
- 3ª Talleres del automóvil.

2.2.4 ARTESANIA

ARTICULO 27. DEFINICION

Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

ARTICULO 28. CLASIFICACION

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Talleres domésticos de explotación familiar.
Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.
- 2ª Artesanía de servicio
Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.
- 3ª Talleres de artesanía
Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.

2.2.5 INDUSTRIA

ARTICULO 31. CLASIFICACION

Se establecen dos categorías:

- 1ª Industrial
Comprende nueve (9) grupos, que se reseñan en el artículo siguiente
- 2ª Almacenes

GRUPO I	Alimentación y tabaco
GRUPO II	Textil y calzado
GRUPO III	Madera y corcho
GRUPO IV	Papel y artes gráficas
GRUPO V	Plásticos, cueros y caucho
GRUPO VI	Químicas
GRUPO VII	Construcción, vidrio y cerámica
GRUPO VIII	Metal
GRUPO IX	Agua, gas, electricidad, calefacción, limpieza y otros servicios