

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

2.- TITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

- 2.1. CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION
- 2.2. CAPITULO II. ZONA RESIDENCIAL “R-1”. (Casco Histórico)
- 2.3. CAPITULO III. ZONA RESIDENCIAL “R-2”
- 2.4. CAPITULO IV. ZONA RESIDENCIAL “R-3”
- 2.5. CAPITULO V. ZONA RESIDENCIAL “R-4”
- 2.6. CAPITULO VI. ZONA INDUSTRIAL I
- 2.7. CAPITULO VII. ZONA DE EQUIPAMIENTO
- 2.8. CAPITULO VIII. ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
- 2.9. CAPITULO IX. ZONA VERDE PUBLICA
- 2.10. CAPITULO X. UNIDADES DE EJECUCION

2.1.- CAPITULO I.- REGIMEN DEL SUELO URBANO, DESARROLLO Y EJECUCION

2.1.1.- Definición de Suelo Urbano.-

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos que el Plan incluye dentro de dicha clasificación de acuerdo con los criterios del *Art. 13 de la Ley Urbanística de Aragón*, según se justifica en la Memoria.

Los suelos clasificados como urbanos, se recogen en la documentación gráfica mediante la delimitación correspondiente.

2.1.2.- Régimen del Suelo Urbano.-

Las facultades del derecho de propiedad, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes que se deriven de la Ley Urbanística de Aragón del Plan General, y de los Planes que pudieran desarrollarlas, según lo dispuesto en el Capítulo II del Título Primero de la indicada norma.

La cuantificación del derecho a edificar en suelo urbano, viene determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad, establecido para cada zona, a la parcela neta de que disponga el propietario. Hay que tener en cuenta que no consumen edificabilidad ni los sótanos, ni la parte del semisótano que se especifica en el epígrafe 1.11.2 de estas Normas.

2.1.3.- Desarrollo y Ejecución del *Plan General de Ordenación Urbana* en Suelo Urbano.-

Estas normas y las determinaciones grafiadas en los planos son aplicables directamente para la obtención de licencia, incluso en las áreas señaladas para posibles desarrollos a través de Unidades de Ejecución.

Estas áreas, por motivos justificados de actividades que necesiten superficies que no puedan obtenerse con las actuales alineaciones, o para una mejor adaptación a la topografía, podrán cambiar la ordenación presente mediante Estudio de Detalle de acuerdo con las determinaciones propias de estos instrumentos. En ningún caso podrán

cambiar la clasificación ni la zonificación lo cual supondrá una Modificación del *Plan*, sino que simplemente podrán modificar o reajustar alineaciones y rasantes sin que ello suponga aumento de la superficie edificable ni disminución de los espacios públicos de viarios o zonas verdes.

2.1.4.- Zonas del Suelo Urbano.-

El Suelo Urbano, se establecen las siguientes categorías, cuya definición, así como los derechos y deberes de los propietarios de terrenos incluidos en cada una de ellas se especifican en los capítulos siguientes.

Se contemplan las siguientes categorías:

- ZONA RESIDENCIAL R-1
- ZONA RESIDENCIAL R-2
- ZONA RESIDENCIAL R-3
- ZONA RESIDENCIAL R-4
- ZONA INDUSTRIAL CAMINO MATADERO
- ZONA INDUSTRIAL
- ZONA DE EQUIPAMIENTO
- ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE
- ZONA VERDE PUBLICA
- ZONA VERDE PRIVADA

2.2.- CAPITULO II.- ZONA RESIDENCIAL R-1 (CASCO HISTORICO)

2.2.1.- Tipología.-

Manzana cerrada con edificios en líneas y entre medianeras.

2.2.2.- Limitaciones de uso.-

Uso principal: Residencial

- Usos compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
 - b) Comercial y Administrativo.
 - c) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
 - d) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - e) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
 - f) Aparcamiento en planta baja.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, se ajustarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 40 dB (A)

Entre las 22,00 y las 8,00 horas: 25 dB (A)

2.2.3.- Limitaciones de Volumen.-

a) Parcela mínima.-

La parcela mínima deberá tener 6 m. de fachada y 120 m² de superficie. Cuando se trate de solares existentes o sustitución de edificios entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

Se intentará mantener el parcelario existente, no permitiéndose agregaciones para obtener fachadas de más de 20 m.

b) Limitaciones de posición.-

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en plantas bajas y sótano, y del 75 % en plantas alzadas.

El fondo máximo será de 20 m.

La superficie libre en plantas alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Se exceptúan de la aplicación de este artículo, aquellos solares existentes que tengan una superficie inferior a 120 m² los cuales podrán edificar el 100 % en todas sus plantas, salvo que su lindero posterior sea común con otros solares, en cuyo caso dejará un retranqueo mínimo de 3 m.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 m. independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

Cuando el solar dé por su frente y fondo a dos calles, y se realicen edificaciones dando frente a ambas, dichas edificaciones deberán quedar separadas un mínimo de 6 m. Esta condición no será de aplicación en parcelas con fondo inferior a 20 m.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,50 m²/m².

No se autorizan los semisótanos por entender que las tipologías tradicionales del casco histórico no admiten este componente.

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 11,00 m. medidos según el Artº. 1.9.2.3. y tres plantas (B+2), más aprovechamiento bajo cubierta. La distancia desde el alero a cumbre no podrá superar en ningún caso los 3 m. La pendiente de la cubierta no superará el 35 %.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los de faldones de cubiertas (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

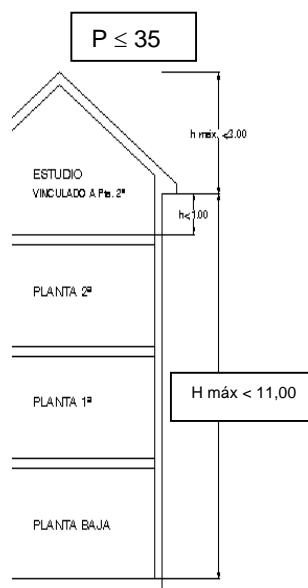


GRÁFICO Nº 1

Las alturas definidas anteriormente se refieren a edificaciones de nueva planta. Los edificios existentes cuyo número de plantas coincida con el permitido en las ordenanzas aunque su altura sea superior, podrán realizar obras de conservación, refuerzo de la estructura y rehabilitación manteniendo la altura que tienen.

f) Vuelos sobre espacios públicos.-

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,00 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	0,30 m.
Calles de 4 á 6 m.	0,40 m.
Calles de más de 6 m.	0,80 m.

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.2.4.- Limitaciones estéticas.-

Edificaciones de nueva planta.-

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones existentes, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) Se recomienda el tratamiento de fachadas a base de enfoscados pintados o revestimientos pétreos o similares.
- b) Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.
- c) Se cuidará que las formas y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con las tradicionales existentes.
- d) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se prohíbe taxativamente, la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.

- e) Se prohíben las terminaciones de cubiertas del edificio en terrazas, en los espacios interiores se permite la cubierta plana.
- f) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no produciéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de mantener la trama urbana histórica.
- g) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que le rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla con tonos que se adapten a los existentes en los alrededores.

2.2.5.- Edificios catalogados.-

Se conservarán adecuadamente los edificios que por su interés histórico – arquitectónico o ambiental, se señalan en los planos de alineaciones, y que se enumeran a continuación.

CATALOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO – ARQUITECTÓNICO:

- o Iglesia Parroquial de San Bartolomé
- o Castillo
- o Edificio en Plaza de España, 3
- o Edificio en Plaza de España, 14
- o Capilla del Santo Cristo
- o Edificio en calle Murillo, 6 mezquita
- o Edificio en calle Murillo, 20
- o Edificio en calle Berengueles, 3
- o Edificio en calle Berengueles, 6
- o Edificio en calle Coroneles, 5

- o Edificio en calle Ucendas, 29
- o Cuartel de la guardia civil en calle Fernando el Católico, 2
- o Casino en Plaza Zaragoza
- o Fuente de las escaleras en calle Fernando el Católico, 2
- o Fuente del Ojuelo en Puerta de la Villa
- o Hospital municipal en la calle Hospital, 3

En el plano se grafía su localización.

Condiciones de Intervención.-

En todos los edificios catalogados será necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

En caso de que el Ayuntamiento considere necesario se realizarán catas en la fachada del edificio, para tener datos verídicos de la intervención.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes.

Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

Previamente a la redacción del proyecto, se presentará ante el Ayuntamiento una Propuesta de Intervención de las obras que se pretenden realizar que contendrá los planos y fotografías necesarios para la definición de la misma. A la vista de esta documentación, el Ayuntamiento dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

En cualquier caso será de aplicación la legislación sectorial en materia de Patrimonio Cultural (Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 6/1990, de 23 de enero, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón).

2.3.- CAPITULO III.- ZONA RESIDENCIAL R-2

2.3.1.- Tipología.-

Manzana cerrada con edificios en líneas y entre medianeras.

2.3.2.- Limitaciones de usos.-

Uso principal: Residencial

- Usos compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
 - b) Comercial y Administrativo.
 - c) Agrícolas (sólo almacenaje).
 - d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
 - e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
 - g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.
 - h) Aparcamientos en planta baja.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 40 dB(A)

Entre las 22,00 y las 8,00 horas. 25 dB(A)

2.3.3.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima.-

La parcela mínima deberá tener 150 m² de superficie y un mínimo de 6 m. de fachada. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición.-

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada o cerramiento de parcela coincidentes con las alineaciones de vial. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

La separación al lindero posterior será de 3,00 m. como mínimo en planta y alzados.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en planta bajas y sótano, y del 75 % en plantas alzadas, con fondo máximo de 15 m. aunque no se alcance la ocupación y edificabilidad fijada.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 m. independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,00 m²/m².

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 11,00 m. medidos según el Artículo 1.9.2.3. y dos plantas (B + 2) más aprovechamiento bajo cubierta. La distancia desde el alero hasta la cumbre no sobrepasará en ningún caso los 3 m.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor y estudios vinculados a la última planta de vivienda. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

f) Vuelos sobre espacios públicos.-

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	No se autoriza
Calles de 4 á 6 m.	0,40 m
Calles de más de 6 m.	0,80 m

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.3.4.- Limitaciones estéticas.-

Edificaciones de nueva planta.-

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja curva y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.

- b) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no permitiéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.
- c) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.

2.4.- CAPITULO IV.- ZONA RESIDENCIAL R-3

2.4.1.- Limitaciones de usos.-

Uso principal: Residencial.

- Usos compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
 - b) Comercial y Administrativo.
 - c) Agrícolas (sólo almacenaje).
 - d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
 - e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
 - g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 40 dB(A)

Entre las 22,00 y las 8,00 horas: 25 dB(A)

2.4.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima.-

La parcela mínima deberá tener 8 m. de fachada y 150 m² de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición.-

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada o cerramientos de parcela coincidentes con las alineaciones de vial. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

La separación al lindero posterior será de 3,00 m. como mínimo en planta y alzados.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 80 % en planta bajas y semisótano, de 60 % en plantas alzadas y del 100 % en planta sótano, con fondo máximo de 15 m. aunque no se supere ocupación o edificabilidad.

La separación al lindero posterior será de 3 m. en todas las plantas.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 m. independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,00 m²/m².

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 11,00 m. medidos según el Artículo 1.9.2.3. y tres plantas (B + 2) más aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Queda expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

f) Vuelos sobre espacios públicos.-

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	No se autoriza
Calles de 4 á 6 m.	0,40 m
Calles de más de 6 m.	0,80 m

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.4.3.- Limitaciones estéticas.-

Edificaciones de nueva planta.-

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja curva y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.

- b) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no permitiéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.
- c) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.

2.5.- CAPITULO V.- ZONA RESIDENCIAL R-4

2.5.1.- Limitaciones de usos.-

Tipología: Vivienda unifamiliar, aislada, adosada o pareada.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles: Se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidos en el Anexo del replanteo de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda.

2.5.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima.-

- Tipología de viviendas pareadas o unifamiliares:

La parcela mínima deberá tener 250 m². En el caso de viviendas pareadas se autorizarán dos viviendas por parcela, y en el caso de aisladas una vivienda por cada parcela.

- Tipología de viviendas adosadas:

La parcela mínima deberá tener 140 m² y una agrupación mínima de tres viviendas.

b) Limitaciones de posición.-

La disposición sobre parcela será libre, debiendo dejar un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos posterior y 2 m. a laterales desde cualquier punto saliente de la fachada de la edificación.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 60 %.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,20 m²/m².

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 7,50 m. medidos según el Artículo 1.9.2.3. y dos plantas (B + 1) más aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Queda expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. La altura libre en plantas será mínimo de 2,50 m.

2.5.3.- Limitaciones estéticas.-

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibido el uso de pizarra.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea.

2.6.- CAPITULO VI.- ZONA INDUSTRIAL CAMINO MATADERO

2.6.1.- Generalidades.-

Para poder otorgar licencias es necesario que previamente se redacte un Plan Especial, cuyo objetivo es determinar los viales, así como los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

2.6.2.- Limitaciones de uso.-

Uso Principal: Industrial

Edificabilidad Bruta: 0,60 m²/m²

2.7.- CAPITULO VII.- ZONA INDUSTRIAL – I

2.7.1.- Limitaciones de usos.-

- Uso principal: Industrias Agrícolas.
Industrial, talleres y servicios destinados a la reparación, conservación o atención de las necesidades derivadas de la población y su actividad económica o a la elaboración de uso y consumo cotidiano que no tengan carácter fabril.
- Uso secundario: Una vivienda por industria para el guarda, encargado o propietario.
- Limitaciones:
- a) Potencia máxima en máquinas susceptibles de producir molestias por vibraciones o ruidos 10 CV.
 - b) Nivel sonoro máximo 45 dB.
 - c) No producirse emanaciones de gases molestos o tóxicos, polvo ni olores, debiendo en su caso establecerse los elementos correctores necesarios.

2.7.2.- Limitaciones de volumen.-

En el suelo urbano industrial ubicado junto a la Autovía A-2, habrá de mantenerse las alineaciones existentes, respetando la distancia límite de edificación establecido por el artº 84 del Reglamento General de Carreteras.

a) Limitaciones de posición.-

La posición de la edificación de la parcela será libre con una separación mínima a la alineación oficial y a linderos de 3 m.

b) Superficie máxima edificable.-

La superficie mínima de la parcela es de 200 m².

La ocupación máxima será del 80 %.

c) Parcela mínima.-

Las parcelas tendrán una superficie mínima de 200 m².

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad será de 1,20 m²/m².

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 10 m y dos plantas (PB + 1).

Cuando se construya vivienda, ésta tendrá un máximo de dos plantas (PB + 1) y una altura máxima de 6 m.

2.7.3.- Limitaciones estéticas.-

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

2.7.4.- Posición de las edificaciones.-

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

2.7.5.- Cerramiento del solar.-

Cuando se valle un terreno o solar, éste tendrá una altura mínima de 2,5 m con un tratamiento conforme con la fachada de la edificación.

2.8.- CAPITULO VIII.- ZONA DE EQUIPAMIENTO

2.8.1.- Limitaciones de usos.-

Se permiten en esta zonificación los usos deportivos, religiosos, culturales, administrativos, de guardería, residencia de tercera edad, recreativos, de aparcamiento y de servicios indistintamente, así como los usos complementarios de estos principales permitidos.

Como máximo, se permite la construcción de una vivienda vinculada al mantenimiento del equipamiento con una superficie máxima de 90 m² útiles. En esencia, se pretende ubicar en los terrenos comprendidos en esta zonificación los usos sociales y de servicios comunes sin explicitar en ninguno de ellos, un uso principal concreto, a fin de que se pudiera desarrollar cualquiera de ellos.

2.8.2.- Limitaciones de Volumen.-

Habida cuenta de que esta zonificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en la zona del Casco Antiguo, en cuanto a condiciones de volumen, altura, etc., serán de aplicación las contenidas en el Capítulo II - ZONA RESIDENCIAL R-1, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, que podría demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos.

Para equipamientos Deportivos tenemos las limitaciones siguientes:

a) Limitaciones de usos

Usos dominantes: Todo tipo de instalaciones o construcciones deportivas, campos de juegos, pistas, piscinas, vestuarios, pabellón deportivo, etc.

Usos compatibles: a) Instalaciones auxiliares y club social, bar, restaurante, siempre al servicio del uso principal.
b) Una vivienda vinculada al mantenimiento, con una superficie útil máxima de 90 m².

b) Limitaciones de Volumen

El volumen construido estará en función del uso de la instalación con una ocupación de la parte edificada sobre la total, máximo del 75 %. Edificabilidad 1,00 m²/m².

Número de plantas máximo: No se limitan.

Altura máxima a justificar en función de la instalación.

c) Posición de las Edificaciones

La disposición será libre dentro de la parcela, pero ordenando todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.

d) Separación a linderos

Será de 5 m.

2.9.- CAPITULO IX.- ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE

2.9.1.- Limitaciones de uso.-

Sólo se admitirán usos docentes.

2.9.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Limitaciones de posición.-

La posición de la edificación en la parcela será libre con una separación a la alineación oficial y a linderos de 3 m.

b) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 50 %.

c) Edificabilidad.-

2,00 m²/m².

d) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 15,00 m y cuatro plantas (PB + 3)

e) Limitaciones estéticas.-

Las zonas visibles desde la vía pública, no destinadas a aparcamientos o servicios deberán ajardinarse.

2.10.- CAPITULO X.- ZONA VERDE PÚBLICA

2.10.1.- Limitaciones de usos.-

Sólo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, aseos públicos y quioscos.

2.10.2.- Limitaciones de Volumen.-

- Edificabilidad máxima 0,2 m²/m².
- Altura máxima 3 m.
- Número de plantas máximo: PB

2.11.- CAPITULO XI.- UNIDADES DE EJECUCION

El sistema de gestión será el de compensación para UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17.

El sistema de gestión será el de cooperación para UE-18.

Se adjuntan las fichas de cada una de ellas.