



PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 1 y 2 DEL S.U.P.
DEL P.G.O. DE LA CIUDAD DE HUESCA.-
(POLIGONO 25)

ORDENANZAS

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 1 y 2 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA CIUDAD
DE HUESCA.- (POLIGONO Nº 25)

ORDENANZAS

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 1 Y 2 DEL S.U.P. DEL P.G.O.--
DE LA CIUDAD DE HUESCA. (POLIGONO 25).-

ORDENANZAS.-

O.- TITULO PRELIMINAR.-

O.1.- CAPITULO UNICO.- GENERALIDADES.-

O.1.1.- AMBITO DE APLICACION.- Las presentes Ordenanzas regulan el uso del suelo y la edificación dentro del ámbito objeto del Plan -- Parcial de los sectores S1 y S2 del Suelo-- Urbanizable Programado (Polígono 25), para/ el primer cuatrienio por la Revisión del -- Plan General de Ordenación de la ciudad de/ Huesca, aprobado definitivamente por la Diputación General de Aragón con fecha 31 de/ Marzo de 1.980.

O.1.2.- DOCUMENTACION VALIDA.- A los efectos de la aplicación de estas ordenanzas, sólo se considerarán como válidos los documentos auténticos del Plan Parcial del que forman parte y del que, como mínimo un ejemplar legalizado se conservará en el negociado que corresponda, del Ayuntamiento de Huesca.

Dicho documento legalizado tendrá ca-- racter público y cualquier persona podrá -- examinar la copia legítima en el Ayuntamiento

to de Huesca en el lugar, tiempo y forma -- que se determine a tal efecto y sin perjuicio de la posible solicitud de cédula urbanística que se regula en el Apd. (artículo, etc...) de estas Ordenanzas.

0.1.3.- OTRA NORMATIVA DE APLICACION.- Las presentes Ordenanzas se aplicarán en el ámbito urbanístico definido en el artículo 1 de las mismas sin perjuicio de la normativa que -- por su mayor generalidad o rango deba aplicarse con carácter complementario y/o subsidiario, entre la que se señala la siguiente relación que no posee carácter excluyente.

- Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, -- Texto Refundido R.D. 1.346/1.976 de 9 de Abril, -- (Ley del Suelo L.S.).
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico R.D. ----- 2.159/1.978 de 23 de Junio (R.P.).
- Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3.288/----- 1.978 de 25 de Agosto (R.G.U.).
- Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2.187// 1.978 de 23 de Junio (R.D.U.).
- Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares. R.D. 635/1.964 de 5 de Marzo y/ la normativa para su desarrollo.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, -- Nocivas y Peligrosas. Decreto 2.414/61 de 30 de/ Noviembre.

- Ley de Carreteras. Ley 51/1.974 de 19 de Diciembre.
- Reglamento General de Carretera R.D. 1.073/1.977 de 8 de Febrero.
- Ley sobre conservación y policía de los Camios - de hierro de 23 de Noviembre de 1.877.
- Normas sobre ocupación de terrenos de dominio público por las líneas telefónicas.
- Normas Básicas de la Edificación y demás normativa de obligado cumplimiento de Presidencia de Gobierno y del M.O.P.U. Así mismo y en todos aquellos aspectos que no estuvieren regulados específicamente en las presentes ordenanzas, se entenderán de aplicación con carácter complementario las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de la Ciudad de Huesca, vigente en cada momento.

.....

1.- TITULO PRIMERO.- CONDICIONES GENERALES

1.1.- CAPITULO PRIMERO.-

DEFINICIONES.-

A efectos de estas ordenanzas, cuantas veces/ se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

1.1.1. SOLAR.- Es la superficie de suelo apto para la edificación y que deberá disponer de una vía a la cual dé frente la parcela y que cuente como mínimo de los servicios de agua, desagüe, suministro de energía eléctrica, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como de alumbrado público.

1.1.2. ALINEACIONES OFICIALES.- Son las líneas que se fijan como tales en los planos correspondientes.

1.1.2.1. ALINEACIONES EXTERIORES.- Son las que el Plan Parcial fija como límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

1.1.2.2. ALINEACIONES INTERIORES.- Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior en su caso.

- 1.1.2.3. LINEA DE FACHADA DEL EDIFICIO.- Es la edificación que coincidirá o no con las alineaciones, en función de la regulación específica de cada ordenanza particular.
- 1.1.2.4. PARCELA EDIFICABLE.- Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.
- 1.1.2.5. PARCELA MINIMA.- Es la superficie mínima edificable, definida para cada zona en sus ordenanzas particulares.
- 1.1.2.6. RETRANQUEO.- Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.
- Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.
- 1.1.2.7. RASANTES OFICIALES.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas calles o zonas verdes definidas como tales en los planos.
- 1.1.2.8. ALTURA DE LA EDIFICACION.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- 1.1.2.9. ALTURA DE PISOS.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- 1.1.2.10. ALTURA LIBRE DE PISOS.- Es la distancia de la cara del pavimento a la cara inferior del techo de la planta correspondiente.
- 1.1.2.11. SUPERFICIE OCUPADA.- Aquella parte del solar cuya superficie en planta es ocupada por la edificación.
- 1.1.2.13. SUPERFICIE EDIFICADA.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.
- 1.1.2.14. SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE.- Es el límite de superficie a edificar en cada parcela, que se fija globalmente o para cada uso en estas ordenanzas, para cada parcela.
- 1.1.2.15. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.
- 1.1.2.16. ESPACIO LIBRE PRIVADO.- Es la parte de parcela de propiedad privada, excluida la superficie ocupada por la edificación. Su uso y disfrute, será público cuando así lo determine este Plan.
- 1.1.2.17. PATIO DE PARCELA.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, en su caso.
- 1.1.2.18. PATIO INGLES.- Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

- 1.1.2.19. PATIO DE FACHADA.- Es el espacio producido por retranqueo de todas o parte de las plantas sobre rasante, respecto de la línea de fachada.
- 1.1.2.20. PIEZA HABITABLE.- Se entiende como -- pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las-- personas y por tanto todos los que -- no sean vestíbulos, pasillos, aseos, / despensas, roperos, trasteros, depósi- tos y aparcamientos.
- 1.1.2.21. PLANTA BAJA.- Es la planta inferior-- del edificio cuyo piso está en la ra- sante de la acera o terreno o por en- cima de esta rasante, pudiendo ser do- ble en los casos indicados.
- 1.1.2.22. VUELOS CERRADOS.- Cuerpo saliente de la fachada cerrado en toda su super- ficie.
- 1.1.2.23. VUELOS ABIERTOS.- Cuerpo saliente de la fachada que se hallan abiertos to- talmente o en parte (terrazas, balco- nes o similares volando desde facha- da).
- 1.1.2.24. PORTAL.- Es el local que se desarro- lla entre la puerta de entrada al edi- ficio y las escaleras y ascensores si los hubiere.
- 1.1.2.25. a) Se entiende por sótano la totali- dad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por de-

bajo de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación.

b) Se entiende por semisótano la -- planta de la edificación que tiene -- parte de sua altura por debajo de la rasante del terreno o de la acera en contacto con la edificación.

No se entenderán como sótano o -- semisótano las partes de planta cuya cara inferior del forjado de techo -- sobresalga más de 1 metro de la rasante de la acera o terreno.

1.1.2.26. EDIFICIO EXENTO.-- Es aquel que está -- aislado y separado totalmente de o-- tras construcciones por espacios li-- bres.

1.1.2.27. USOS PERMITIDOS.-- Son los que se con-- sideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes ordenanzas.

1.1.2.28. EDIFICIO EXCLUSIVO.-- Es aquel que en todos sus locales se desarrollan acti-- vidades comprendidas en el mismo uso.

1.1.2.29. EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE OR-- DENACION.-- Se consideran como tales -- los construidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial y que re-- sulten disconformes con el mismo.

- 1.1.2.30. ATICOS.- En los casos en que se permiten, son los espacios habitables situados sobre el número máximo de plantas que no quedan englobadas en la cubierta general del edificio.
- 1.1.2.31. APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTA.- En los casos en que se permiten, son los espacios habitables situados sobre el número máximo de plantas que queden englobados en la cubierta general del edificio.

1.2. CAPITULO SEGUNDO.- CONDICIONES DE VOLUMEN E HI-
GIENICAS. GENERALES.

1.2.1. DISPOSICIONES GENERICAS.-

1.2.1.1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación -- asi como la forma de medir y aplicar estas y las condiciones de salubridad e higiénicas.

1.2.1.2. Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinen para cada caso en estas ordenanzas.

1.2.1.3. En las zonas cuya ordenanza fije retranqueos de fachada con respecto a las alineaciones exteriores, se podrá ocupar la faja de rétranqueo con vuelos según ordenanza y aparcamientos subterraneos de acuerdo con las especificaciones de la ordenanza correspondiente.

1.2.2. ALTURAS EN EDIFICACION RESIDENCIAL 2 Y 3.-

1.2.2.1. ALTURAS EN EDIFICACION RESIDENCIAL EN -
ALTURA.- La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto a la cara inferior del último forjado horizontal.

1.2.2.2. La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto a la línea de quiebro -

(intersección entre la fachada y el faldón de cubierta) en caso de cubierta inclinada o a la cara inferior del último forjado en el caso de cubierta plana.

1.2.3. CUBIERTAS Y CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.-

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea y en uno y otro caso, solo se permitirán las siguientes instalaciones sobre la altura máxima: maquinaria de ascensores, calefacción, energía solar, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas. Todos ellos estarán inscritos dentro del plano de 45° desde la altura máxima, - no pudiendo exceder en más de tres metros sobre la altura permitida.

En los tejados inclinados, la pendiente no superará los 25° respecto a la horizontal.

No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente, salvo los aprovechamientos bajo cubierta y/o áticos en los casos permitidos por las ordenanzas particulares de cada zona.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

1.2.4. SOTANO Y SEMISOTANOS.-

No se permitirán viviendas, la altura libre en cualquier pieza no habitable será de 2,20 m. - mínimos.

1.2.5. EDIFICABILIDAD.-

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada area del suelo. Puede establecerse por la absoluta cifra total de m2. o en m2. edificados (suma de plantas) o por la relativa en m2. o m2. edificados (suma de las - plantas), por cada m2. de la manzana o zona que se trate.

En las parcelas en las que se fije un límite de edificabilidad, éste se respetará en todo caso, sin perjuicio del resto de las condiciones y parámetros de la edificación que se fijen en cada caso.

1.2.6. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.-

No se permitirá sobresalir de la alineación - mas que con los vuelos que se fijan en las ordenanzas de cada zona. Los entrantes, retranqueos y patios a fachada, se regulan en las ordenanzas específicas de cada zona.

1.2.7. CONSTRUCCIONES EN PATIO DE MANZANA.-

No se permite en los patios de manzana destinados a espacios libres (juego de niños) edificación alguna.

1.2.8. PATIOS O JARDINES MANCOMUNADOS.-

Se consiente la mancomunidad de patios o jardines estableciendo mediante escritura pública en derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribiéndola en el Registro de la Propiedad, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento y sin perjuicio del resto de las condiciones de estas ordenanzas.

1.2.9. CHIMENEAS DE VENTILACION.-

Se permitirán las chimeneas de ventilación para baños, locales de calefacción, basuras, escaleras, despensas y garajes, acondicionamiento de aire. Las de despensas, calefacción y aire acondicionado, cuartos de cubos de basura y garajes solo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

1.2.10. CONDICIONES DE LOS LOCALES.-

Toda la pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa con superficie no inferior a un octavo de la planta del local. El fondo total de las piezas contado a partir del hueco, no será mayor de 10 m.

1.2.11. PORTALES.-

El portal tendrá un ancho mínimo de 2m. el hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m. de luz y deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de la finca.

En las manzanas 1 - 3 - 4 - 5 y 6, se accederá a los portales obligatoriamente desde el espacio libre interior de la manzana.

1.2.12. ESCALERAS.-

Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m. En edificación hasta 5 plantas se admitirá la luz y ventilación central, por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que

tenga la caja de escaleras la dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

En edificios de más de 5 plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando esta sea comercial.

1.2.13. CORNISAS Y ALEROS.-

Su saliente máximo será el mismo que se establece en las ordenanzas correspondientes a cada zona para los vuelos, considerándose el más desfavorable, caso que se fijen distintos salientes según tipos de vuelo.

1.2.14. PORTADAS ESCAPARATES Y VITRINAS.-

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales, oficinas y huecos de portal solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial -- 15 cm.

1.2.15. TOLDOS.-

En cualquier punto la altura mínima sobre la acera será de 2,25 m. Su saliente máximo será de -- 1,50 m. desde la fachada. Serán elementos con características propias de un uso ocasional, debiendo poder quedar plegados contra la fachada. Se prohíben en zonas porticadas. Se deberá respetar el arbolado o las instalaciones públicas existentes.

1.2.16. MARQUESINAS.-

No se permiten.

1.2.17. MUESTRAS Y BANDERINES.-

Se entiende por muestra los anuncios paralelos al plano de la fachada. Su espesor máximo será de 30 cm. su longitud no excederá de 2,50 m. - y su altura de 75 cm..

Se entiende por banderines los anuncios normales al plano de fachada. En cualquier parte la altura minima sobre la rasante de la acera o terre no será de 3,00 m. Su saliente máximo desde la fachada será de 75 cm.. Respetarán el carácter del edificio en que se instalen.

1.2.18. CERRAMIENTOS.-

Todos los solares no edificados deberán estar cerrados al menos con un cercado permanente de 2,5 m. de altura, efectuado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse según la alineación oficial.

1.2.19. APARATOS ELEVADORES.-

Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Será obligatoria la instalación de ascensor - en todo edificio cuya última planta se encuentre a más de 10 m. sobre la rasante del portal. El número de elevadores será de uno por cada 25 viviendas o fracción.

1.2.20. SERVICIOS QUE DEBE DISPONER TODO EDIFICIO.-

a) Con fácil acceso de un local para los cubos de basura, con ventilación mediante chimenea independiente hasta la cubierta.

b) Con un depósito de reserva de agua potable dimensionado según la Norma Básica de Suministro de agua de los edificios.

No se permitirán acondicionamientos de locales en planta baja que requieran conductos de ventilación, sin la existencia de esots, que serán independientes de los de las viviendas, para evitar molestias y asegurar su correcto funcionamiento, cuando su destino así lo exija.

1.2.21. APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS Y CONDICIONES DE LOS GARAJES.-

1.2.21.1. EN RESIDENCIAL 1.- Se dispondrán en sótano y como mínimo, una plaza de aparcamiento -- por cada 100 m2. de superficie útil, o al menos la superficie equivalente a una planta de la parcela, salvo accesos e instalaciones de servicio cuya instalación en sótano sea necesaria.

En el cómputo de la superficie útil a efectos de la determinación del nº mínimo de plazas, se incluirá la correspondiente a los otros usos que pueden establecerse en función de estas ordenanzas.

1.2.21.2. EN RESIDENCIAL 2 Y 3.- Al menos una plaza por vivienda o local independiente.

1.2.21.3. EN EQUIPAMIENTO SOCIAL O COMERCIAL.- Una plaza por cada 100 m2 o fracción de superfi

cie útil, en cualquier caso.

1.2.21.4. CONDICIONES DE LOS GARAJES.-

a.- Su acceso se realizará respetando las/ indicaciones de la Ordenanza específica al/ respecto. En todo caso, podrán denegarse-- los que se pretendan situar en vias cuyo -- tránsito o características singulares así-- lo aconsejen.

b.- Características de los accesos.- En / cualquier caso, dispondrán de un espacio de acceso, como mínimo de tres metros de anchu ra y cinco metros de fondo, contados desde/ la fachada del edificio, o cerramiento de-- la parcela, con una pendiente como máximo-- de hasta un 2%, en el que no podrá desarro llarse ninguna otra actividad.

En los casos que se señalan, se cumplirá,-- así mismo:

Garajes con superficie 600 m² S 2.000 m²

Con acceso a calle de anchura A

10 m A 15 m: Espacio de acceso de 4/ m. de anchura.

A 10m.....: Espacio de acceso de 5/ m. de anchura.

Garajes con superficie S 2.000 m² S 6.000 m².

Entrada y salida endependiente.

Garajes con superficie S S 6.000 m².

Accesos a dos calles distintas, con en-

trada y salida separada, a cada una de las calles.

c.- Pendientes de las rampas.-

Tramos rectos: máximo 16%.

Tramos curvos: máximo 12%.

d.- Montacoches.-

No se permiten.

e.- Mancomunidad de garajes.-

Permitida, previa solicitud acompañada de la correspondiente escritura.

f.- Número máximo de plazas.-

El resultante de dividir la superficie del local destinado a uso de garaje -- por 25 m². En el numerador, se incluirán así mismo los accesos y zonas de circulación de vehículos.

g.- Altura libre.-

Será, como mínimo, de 2,20 m.

h.- Protección contra incendios.-

Se cumplirá con el ANEJO A-9 de la Norma Básica NBE - CPI - 82.

1.2.22. CONSERVACION DE EDIFICIOS.-

Las fachadas de los edificios públicos y privados así como sus medianerías - deberán conservarse en las debidas condiciones de ornato e higiene.

Los propietarios vendrán obligados - a proceder a su revoco o pintura siempre que lo disponga la Autoridad Municipal.

Los propietarios de cualquier tipo - de edificación quedarán obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

1.2.23. DERRIBOS Y APEOS.-

Los derribos se efectuarán a horas y en condiciones en que la incomodidad para vecinos y transeuntes sean minimas.

Quedan prohibidas las tolvas en fachadas y la invasión con escombros de las aceras.

1.2.24. VIVIENDA.- CONDICIONES FUNCIONALES E HIGIENICAS.

- 1.2.24.1. PROGRAMA MINIMO DE VIVIENDA.- Constará de vestíbulo, estancia o estancia-comedor, cocina o cocina-comedor, un dormitorio doble, y un baño.

Se permite la incorporación de la cocina a la estancia, siempre que se refuerce la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure como mínimo una extracción de 300 m³/hora y la superficie útil acumulada de estancia, comedor y cocina alcance como mínimo la señalada en el artículo 1.2.24.4.

- 1.2.24.2. SUPERFICIES UTILES MINIMAS DE VIVIENDAS.-

De un dormitorio 40 m².
De dos dormitorios 50 m².
De tres dormitorios 60 m².
De cuatro dormitorios 70 m².

- 1.2.24.3. SUPERFICIES MINIMAS DE LAS HABITACIONES.-

ESTANCIA o ESTANCIA-COMEDOR.- En viviendas de:

1 dormitorio 14 m².
2 dormitorios 16 m².
3 dormitorios 18 m².
4 dormitorios 20 m².

COCINA O COCINA-COMEDOR	7,00 m2. (1)
DORMITORIO DOBLE	10,00 m2.
DORMITORIO SENCILLO	6,00 m2.
VESTIBULO	1,50 m2. (2)

- (1) Caso de separarse cocina y lavadero, la primera - tendrá como mínimo 5 m2. de superficie útil y 2m2. el segundo.
- (2) Será además inscribible un círculo, de diámetro mínimo 1,10 m.

1.2.24.4. SUPERFICIES UTILES MINIMAS ACUMULADAS DE LA ZONA DE DIA.- En cualquier caso y solución tipológica, la superficie útil mínima de las zonas correspondientes a estancia, comedor y cocinar será sin perjuicio de lo indicado en los artículos anteriores.

En viviendas de :

1 dormitorio	20 m2.
2 dormitorios	20 m2.
3 dormitorios	24 m2.
4 dormitorios	24 m2.

1.2.24.5. ANCHURA MINIMA DE PASILLOS.- Se fija en 0,85 m. en cualquier punto.

1.2.24.6. TENDEDEROS.- Será obligada su instalación en programas a partir de 50 m2. de superficie útil. Quedarán preservados de vistas desde la calle o espacios públicos. Su superficie útil mínima será de 2 m2.

1.2.24.7. ASEOS.- Se instalará como mínimo, un baño o aseo con bañera de longitud mínima 1,20 m., lavabo e inodoro.

En viviendas de 4 dormitorios o más, será además obligado, instalar un aseo adicional que tenga, como mínimo, lavabo e inodoro.

1.3.- CAPITULO TERCERO.-

CONDICIONES GENERALES DE USO.-

1.3.1. CLASIFICACION.- Con carácter general y a los efectos de permisión, afinidad o incompatibilidad, se establecen los grupos siguientes, cuya regulación específica se contiene en las ordenanzas particulares de cada zona:

- 1.3.1.1. Vivienda.
- 1.3.1.2. Garaje-aparcamiento.
- 1.3.1.3. Artesanía.
- 1.3.1.4. Hotelero.
- 1.3.1.5. Comercial.
- 1.3.1.6. Oficinas.
- 1.3.1.7. Espectáculos.
- 1.3.1.8. Salas de reunión y establecimientos de hostelería, no hoteleros.
- 1.3.1.9. Religioso.
- 1.3.1.10 Cultural y docente privado.
- 1.3.1.11 Deportivo.
- 1.3.1.12 Sanitario.
- 1.3.1.13 Usos existentes previos al Plan Parcial.

En cada zona de Ordenanza se establecen los -- usos permitidos, compatibles y prohibidos, en base a la presente clasificación y las especificaciones que se establecen a continuación:

1.3.2. USO DE VIVIENDA.- Se consideran las siguientes categorías:

- 1.3.2.1. Vivienda unifamiliar.- Es la situada en edificio aislado, parecido o agrupado en hilera y con acceso propio y exclusivo desde la calle o desde un espacio público.

1.3.2.2. Vivienda colectiva.- La situada en edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

1.3.2.3. Condiciones de vivienda exterior.- Toda vivienda será exterior. Se considera vivienda exterior la que dé al menos una de sus fachadas a calle o a espacio libre público.

No se permiten viviendas en sótano ni semisótano.

1.3.3. USO DE GARAJE - APARCAMIENTO.- Se consideran -- las siguientes categorías:

1.3.3.1. Anexos a viviendas unifamiliares o viviendas en hilera de baja densidad.

1.3.3.2. Garajes en semisótano o sótano de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos.

1.3.3.3. Condiciones de los garajes.- Cumplirán lo indicado al respecto en el apartado 1.2.21.4 de estas ordenanzas y demás normativa aplicable.

1.3.4. USO DE ARTESANIA.-

1.3.4.1. Definición.- Comprende las actividades de artes u oficios que pueden situarse en edificios residenciales o próximos a ellos, -- siempre que quede garantizado el no producir molestias ni constituir potenciales peligros para los vecinos. Se consideran las dos siguientes categorías:

- 1.3.4.2. Artesanía de servicio.- Actividades de escasa actividad industrial y/o comercial emplazada en edificio de otro uso. En las condiciones señaladas más adelante, se permiten las actividades en que así mismo se especifican en el correspondiente apartado de este artículo.
- 1.3.4.3. Talleres artesanales.- Estudios de escultor, pintor y análogos.
- 1.3.4.4. Condiciones.- En categoría 1.3.4.2., sólo podrán instalarse en planta baja y siempre que quede garantizada la evitación de posibles molestias. Sus licencias de apertura se tramitarán en todo caso, según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961, o normativa correspondiente de ámbito local o supralocal, aplicable al respecto en cada momento.

La superficie del local destinado a estos usos, no superará los 200 m², incluidos los servicios y dependencias anejas.

La potencia mecánica de la maquinaria instalada, no superará en ningún caso los 5 C.V.

Dentro de esta categoría, se podrán permitir las siguientes actividades:

- Alimentación
- Textil y calzado (géneros de punto, reparación de calzado, corte y confección, etc.)
- Ebanistería
- Óptica
- Cerrajerías, ferreterías y análogas.

- 1.3.5. HOTELERO (Residencial Público). - Corresponde a edificios o parte de los mismos destinados al alojamiento temporal, con carácter de servicio público.

Se incluyen las Residencias, Colegios Mayores etc., así como sus servicios complementarios.

Se cumplirá el anexo A-2 de la NDE-CPI-82.

- 1.3.6. COMERCIAL. - Corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por menor, considerándose las siguientes categorías:

- 1.3.6.1. Mercado de abastos.
- 1.3.6.2. Edificios destinados a usos comerciales en más del 60 % de su superficie construida y el resto a otros usos.
- 1.3.6.3. Edificios exclusivos.
- 1.3.6.4. Locales en planta baja de edificio de otro uso.
- 1.3.6.5. Locales comerciales en pasajes.
- 1.3.6.6. CONDICIONES. -

a) Caso de que en el edificio existan viviendas, éstas dispondrán de acceso, escaleras y ascensores independientes. La comunicación de estos espacios con el espacio destinado a uso comercial sólo podrá efectuarse mediante vestíbulo o o esclusa con doble juego de puertas resistentes al fuego RF-120 -- (120 minutos) y ventilación, natural o forzada, mediante chimenea independiente.

b) En las categorías 1.3.6.2. y 1.3.6.3., - se cumplirá el ANEXO A.8 de la NBE-CPI-82.

c) Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios mínimos:

- Hasta 100 m²., un inodoro y un lavabo.
- A partir de 100 m². y por cada 200 m². ó fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. Así mismo, a partir de esta superficie, se realizarán separados para hombres y mujeres.

En todo caso se independizarán de la zona visible al público mediante vestibulo de independencia.

d) Se permite la ventilación natural cuando la superficie de los huecos practicables a partir de las puertas sea como mínimo de 1/10 de la del local.

Caso contrario, deberá proyectarse y -- realizarse ventilación forzada suficiente o aire acondicionado.

En los proyectos de obras e instalación se incluirán los de la instalación eléctrica necesaria, con estricta sujeción al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

e) En categorías 1.3.6.1., 1.3.6.2., --- 1.3.6.3 y 1.3.6.5., se deberán disponer espacios destinados a las operaciones de carga y descarga dentro de la propia parcela.

1.3.7. OFICINAS.- Actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y despachos profesionales, con las siguientes

categorías.

- 1.3.7.1. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular, o en sustitución del uso de vivienda. Únicamente profesionales liberales o similares y con un límite de 200 m². de superficie útil.
- 1.3.7.2. Locales en planta baja y entreplantas.
- 1.3.7.3. Edificaciones con más del 60% de su superficie construida destinada a este uso. Cumplirán con el anexo A 3 de la ABE-CPI-82
- 1.3.8. ESPECTACULOS.- Servicios públicos de espectáculos culturales y recreativos, con las siguientes categorías, según su aforo, siendo N el número de espectadores.
 - 1.3.8.1. $N < 300$
 - 1.3.8.2. $300 \leq N < 700$
 - 1.3.8.3. $700 \leq N < 1.500$
 - 1.3.8.4. $N \geq 1.500$
 - 1.3.8.5. Parques y ferias de atracciones, teatros y cines al aire libre, verbenas y similares.
 - 1.3.8.6. CONDICIONES.- Cumplirán con el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas o disposiciones que lo sustituyan, así como el anexo A-5 de la NBE CPI-82.

1.3.9. SALAS DE REUNION, ESTABLECIMIENTOS NO RESIDENCIALES DEL GREMIO DE HOSTELERIA.- Actividades propias de la vida de relación, considerándose los siguientes grupos según su superficie útil, incluidos servicios y dependencias.

1.3.9.1. $S < 150 \text{ m}^2$.

1.3.9.2. $150 \leq S < 500 \text{ m}^2$.

1.3.9.3. $500 \leq S < 2.000 \text{ m}^2$.

1.3.9.4. $S \geq 2.000 \text{ m}^2$.

1.3.9.5. CONDICIONES.- Cumplirán con el anexo A5 o el A6, según se trate de salas de reunión o del resto de las actividades, de la NBE-CPI 82, así como con el Reglamento de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y demás disposiciones vigentes de aplicación en su caso.

1.3.10. RELIGIOSO.- Actividades correspondientes al culto privado o público, con las siguientes categorías:

1.3.10.1. Centros parroquiales.

1.3.10.2. Templos. Cumplirán en cuanto les sea de aplicación con el anejo A-5 de la NBE-CPI-82.

1.3.11. CULTURAL Y DOCENTE.- Actividades propias de la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, con las siguientes categorías o grupos.

- 1.3.11.1. Centros públicos de E.G.B.
- 1.3.11.2. Idem, preescolar.
- 1.3.11.3. Centros privados docentes, hasta 50 alumnos.
- 1.3.11.4.. CONDICIONES.- Cumplirán el anexo A7 de la NBE-CPI-82 y demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

- 1.3.12. DEPORTIVO.- Actividades propias de la práctica y enseñanza del deporte, ocio deportivo y cultura física.

- 1.3.13. SANITARIO.- Actividades propias del tratamiento de enfermos o actividades preventivas de tipo médico. Se consideran para el polígono las siguientes categorías.
 - 1.3.13.1. Dispensarios y pequeñas clínicas con menos de 15 camas.
 - 1.3.13.2. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.
 - 1.3.13.3. CONDICIONES.- Las de la legislación aplicable en la materia.

- 1.3.14. USOS EXISTENTES PREVIOS AL PLAN PARCIAL.- Se regularán por el artículo 60 de la Ley del Suelo.

CAPITULO CUARTO.

CONDICIONES ESTETICAS Y AMBIENTALES.

1.4. NORMAS GENERALES ESTETICAS.

El Ayuntamiento, en el cumplimiento de sus/ funciones de fomento y defensa del conjunto estético/ de la Ciudad, podrá denegar o condicionar las licen - cias de obras, instalaciones o actividades que resul - tarán inconvenientes o antiestéticas.-

Los condicionantes estéticos podrán referir se tanto al uso, volumen y dimensiones del edificio - como al sistema de cubiertas, composición general y - materiales a emplear, así como a todos los detalles - referidos a la forma, color, calidad y textura de los materiales a emplear.-

Como criterio general y, en aras de una --- deseable homogeneidad del conjunto edificado del polí gono, se evitarán las soluciones formales singulares, en cuanto a la trama de edificios residenciales se re fiere.-

Se evitará así mismo la utilización en cu - biertas y fachadas de materiales de cobertura y reve s - timiento ajenos a la tradición local, así como de ---

aquellos que, por sus características no proporcionen
unas mínimas condiciones de mantenimiento y ornato.-

.....

CAPITULO QUINTO.

1.5. CONDICIONES DE AUTORIZACION Y TRAMITACION.

- 1.5.1. CEDULA URBANISTICA.- De acuerdo con los Artículos - 63 de la Ley del Suelo y 168 del Reglamento de Planea miento Urbanístico, será preceptivo acompañar a cual- quier solicitud de licencia urbanística del tipo que- sea, la presentación de la Cédula Urbanística que se - habrá solicitado con anterioridad al Ayuntamiento, re ferida a los terrenos correspondientes.-

Dicha cédula se ajustará a las especifica - ciones señaladas en los Artículos y textos legales y reglamentarios antes señalados.-

- 1.5.2. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR EN TERRENOS QUE NO CUENTEN CON LA CONDICION DE SOLAR.-

- 1.5.2.1. EN TANTO NO SE APROBADO DEFINITIVAMENTE EL PRESENTE PLAN

En tanto el presente Plan Parcial no haya - sido aprobado definitivamente no podrá edificarse ni/ levantar ningun tipo de instalaciones.-

No obstante, si el Ayuntamiento lo estimara oportuno podrá hacerse uso del Artículo 58.2 de la -- Ley del Suelo a este respecto.-

UNA VEZ APROBADO EL PLAN PARCIAL

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.-

A tal efecto, si las obras de urbanización/ necesarias para la concesión de una licencia determinada no estuviera previsto que fueran a ser ejecutadas por el Ayuntamiento, según el sistema de ejecución general, en función del Plan de Etapas, dichas obras habrán de ser realizadas por el solicitante.-

Las mismas se ceñirán al Proyecto de Urbanización que deberá aprobarse.-

El importe de la ejecución será sufragado - por el solicitante como entrega a cuenta de su aportación a las obras generales según la cuota que se derive de la oportuna reparcelación, salvo que, por acumulación de solicitudes o por otra causa, el Ayuntamiento decidiera adjudicar las obras que, cubriendo las - necesarias a este respecto, pueda considerar oportu - nas, siguiendo el procedimiento general.-

1.5.2.2. OTRAS CONDICIONES DE AUTORIZACION Y TRAMITACION.

Al margen de lo dispuesto en los Artículos/ anteriores y con carácter general, se estará a lo dispuesto en el CAPITULO V de las Normas Urbanísticas -- del vigente Plan General de Ordenación de Huesca y en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.-

.....

TITULO 2 DIVISION EN ZONAS Y SU REGULA-
CION ESPECIFICA.- NORMAS PARTICULARES -
DE CADA ZONA.

De cara a la aplicación de las ordenanzas particulares de cada zona, se fijan las siguientes:

- ORDENANZA, RESIDENCIAL 1.- EDIFICACION EN ALTURA
- ORDENANZA, RESIDENCIAL 2.- VIVIENDAS EN HILERA DE BAJA DENSIDAD.
- ORDENANZA, RESIDENCIAL 3.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.
- ORDENANZA, 4.- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL
- ORDENANZA, 5.- EQUIPAMIENTO DOCENTE.
- ORDENANZA, 6.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.
- ORDENANZA, 7.- ESTACION DE AUTOBUSES.
- ORDENANZA, 8.- SISTEMAS GENERALES VERDE Y DE PROTECCION ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DEL POLIGONO.

Estas ordenanzas se complementan, en su caso, con los planos de ordenación gráfica de cada manzana.

CAPITULO 1

RESIDENCIAL 1 EDIFICACION EN ALTURA

- 2.1.2. Definición: Edificación en altura en manzana semicerrada o bloque exento.

Se refiere a las manzanas 1 a 6 del plano de proyecto nº 3 ("Numeración de Manzanas") ambas inclusive, regulando también los bloques nº 7 de dicho plano.

- 2.1.2. Condiciones de Volumen e Higiénicas

- 2.1.2.1. Alineaciones y Rasantes.- Son las definidas en el plano correspondiente, completadas -- con los planos de ordenación gráfica de cada manzana.

- 2.1.2.2. Retranqueos.- No se permiten retranqueos ni patios abiertos a fachada en las alineaciones perimetrales.

En los espacios interiores y en la alineación posterior de la manzana nº 7 se permiten retranqueos respecto del fondo máximo edificable fijado siempre que afecten como mínimo a todo el frente de cada parcela definida en el plano de ordenación gráfica de cada manzana.

- 2.1.2.3. Parcelas minimas.- Se consideran como tales las parcelas resultantes de la parcelación establecida en los planos de ordenación gráfica de cada manzana.

No obstante, pueden admitirse fases de edificación dentro de cada parcela, por subdivisión de ésta, siempre que las fases se refieran a la ejecución, pero respondiendo a un Proyecto Básico de la totalidad de la parcela.

- 2.1.2.4. Edificabilidad.- Se define por los parámetros que se establecen a continuación, completados con las superficies máximas edificables para cada uso en cada parcela, según lo establecido en la leyenda del plano de ordenación gráfica de la manzana correspondiente.

- 2.1.2.5. Nº de plantas.- Se fija en las secciones del plano de ordenación gráfica de cada manzana, correspondiendo planta baja más cuatro alzadas o más cinco, según parcelas, de acuerdo con dichas secciones.

La planta baja puede hacerse doble en las manzanas en que se indica, pero el tratamiento de sus fachada se corresponderá con el de una planta única.

- 2.1.2.6. Altura máxima de la edificación.- Se define en función del nº de plantas antes indicado de modo que la altura máxima total resulte de asignar 3,00 a cada planta de vivienda, planta baja sencilla 3,50 m. y 6,00 m. a plantas bajas dobles.

Ejemplo: MANZANA 1 - Parcela b

Nº de plantas de vivienda 4x3 m. altura = 12 m.
Planta baja doble = 6 m.

Altura máxima total = 18 m.

RESUMEN, NUMERO DE PLANTAS DE CADA PARCELA EN RESIDEN-
CIAL 1.

MANZANA 1	Parcela A	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela B	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela C	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
MANZANA 2	Parcela A	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela B	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
MANZANA 3	Parcela A	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela B	Planta Baja Doble + 5 Plantas vivienda
	Parcela C	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
MANZANA 4	Parcela A	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela B	Planta Baja Doble + 5 Plantas vivienda
	Parcela C	Planta Baja Sencilla + 5 Plantas vivienda
MANZANA 5	Parcela A	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela B	Planta Baja Sencilla + 5 Plantas vivienda
MANZANA 6	Parcela A	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela B	Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda
	Parcela C	Planta Baja Sencilla + 5 Plantas vivienda
MANZANA 8		Planta Baja Doble + 5 Plantas vivienda
MANZANA 11		Planta Baja Doble + 4 Plantas vivienda

2.1.2.7. Altura mínima de la edificación.- A partir del nº de plantas señalado, que es obligado salvo en la manzana 11, la altura mínima que se obtienen en cada caso del mismo modo que el indicado para la altura máxima con las siguientes alturas mínimas parciales:

Planta viviendas : 2,75 m.

Planta baja doble : 5,25 m.

Planta baja sencilla : 3,00 m.

En el bloque nº 11 se pueden edificar - hasta 2 plantas menos que el máximo permitido.

2.1.2.8. Altura libre mínima de plantas.-

Planta sótano : 2,20 m.

Planta viviendas : 2,50 m.

Planta baja doble : 2,50 m. en cada se
mi planta.

Planta baja sencilla : 3,00 m.

2.1.2.9. Aticos y aprovechamientos bajo cubierta.-

No se permiten áticos, pudiendo utilizarse los espacios bajo cubierta únicamente como trasteros.

2.1.2.10. Vuelos - Cerrados.- Se permiten únicamente sobre espacios abiertos de dimensión mínima 25 m. con las siguientes dimensiones y realizando sólo uno por cada vivienda o local:

SALIENTE MINIMO : 1,00 m.

SALIENTE MAXIMO : 1,50 m.

Ambos se medirán desde la fachada del -

edificio del que se trate.

LONGITUD MAXIMA: 2,50 m., pudiendo parrearse los de dos viviendas o locales colindante con una anchura máxima total de 5 m.

No obstante, en las esquinas se permiten longitudes de vuelo de hasta 7,50 m. hacia cada lado, medidos desde el encuentro de los dos alineaciones oficiales, debiendo quedar en cualquier caso, separado del cuerpo volado más próximo de 7,50 m.

Caso de no cumplir con la citada distancia de 7,70 m., puede volarse en las condiciones generales antes señaladas.

2.1.2.11. Vuelos abiertos.- Se permiten únicamente balcones con una longitud máxima de 1,75 m. y un saliente no mayor de 0,60 m.

Las terrazas deberán quedar enrasadas a fachada, con una longitud máxima de --- 2,50 m. pudiendo realizarse únicamente una por cada vivienda, si bien pueden parrearse las correspondientes a dos colindantes, con una longitud máxima total de 5,00 m. incluidos elementos de separación

La profundidad mínima será de 1,75 m., y la máxima de 2,50 m. medidas desde la línea de fachada.

No obstante, en las esquinas, se permiten longitudes de terraza de hasta 7,50 m hacia cada lado, medidos desde el encuentro de las dos alineaciones oficiales de-

biendo quedar en cualquier caso separadas de la terraza más proxima un mínimo de 7,50 m.

Caso de no cumplirse con la citada distancia de 7,50 m., pueden realizarse terrazas en las condiciones generales.

2.1.2.12. Patios cerrados.- Este apartado sólo es de aplicación para la manzana nº 11 ya que es la única en que pueden realizarse

La luz recta desde cualquier hueco de iluminación y/o ventilación hasta el paramento opuesto será de $H/4$, donde:

H= altura del paramento opuesto, incluidos antepechos, en su caso, medida desde el nivel del pavimento de la primera planta que dé luces al patio.

Esta luz recta deberá cumplirse en todos los puntos del hueco correspondiente.

2.1.2.13. Cómputo a efectos de edificabilidad de cuerpos volados y terrazas.-

- Vuelos abiertos.- No computan.

- Cuerpos volados cerrados.- Computan al 100 %.

- Terrazas.- Computan al 50 %.

2.1.3. CONDICIONES DE USO.-

2.1.3.1. Usos permitidos.-

2.1.3.1/1. Predominante.- Vivienda (residencial privado).

2.1.3.1/2. Compatibles.-

- a) Garafe - Aparcamiento.- En categoría 1.3.3.2.
- b) Artesanía.- En categoría 1.3.4.2., cumpliendo las condiciones señaladas en 1.3.4.4.

En categoría 1.3.4.3., siempre que quede garantizada la evitación de molestias de todo tipo.

- c) Hotelero.- (Residencial público).
- d) Comercial.- En categorías 1.3.6.4. y 1.3.6.5.
- e) Oficinas.- En categorías 1.3.7.1. y 1.3.7.2.
- f) Salas de reunión.- Sólo en categorías 1.3.9.1. y 1.3.9.2. Prohibido en sótano.
- g) Cultural y Docente.- En categorías 1.3.11.3.

También se permiten actividades culturales no docentes como salas - de exposiciones.

En cualquier caso, la ubicación será en planta baja.

- h) Deportivo.- Unicamente, gimnasios - en planta baja.

i) Sanitario.- En categoría 1.3.13.2.

2.1.3.1/3. Prohibidos.- Los restantes.

2.1.4. CONDICIONES ESTETICAS.-

2.1.4.1. Tratamiento de los espacios libres interiores privados de uso público.- Las bandas perimetrales interiores así zonificadas en los planos de ordenación gráfica de manzana se proyectarán conjuntamente con el proyecto de edificación de la parcela correspondiente.

Tendrá un carácter complementario del espacio libre público interior y se tratarán pavimentándose adecuadamente.

2.1.4.2. Cubiertas.- Se admiten las cubiertas planas y las inclinadas; éstas últimas con una pendiente máxima de 25°.

En azoteas, el antepecho podrá ser macizo sólo hasta una altura de 60 cm. desde la altura máxima.

Se prohíben la pizarra y la teja de cemento en color negro.

El tratamiento de las chimeneas de ventilación se hará de tal forma que queden ordenadas e integradas en el conjunto del volumen del edificio y dentro del diedro formado por un plano de inclinación 45° con el horizontal que define la altura máxima, partiendo del borde del alero si lo hubiere, o

de la fachada, en caso contrario.

- 2.1.4.3. Materiales de fachada.- Dadas la escala y características del polígono, se impone una deseable homogeneidad de materiales.

Por consideraciones de durabilidad, relación calidad-precio y tradición local, el material predominante en fachadas será en principio el ladrillo a cara vista, preferentemente en colores rojos o pardos.

No obstante, no queda desechada la utilización de otros materiales o colores, previo informe de los servicios técnicos municipales al respecto y siempre que quede justificado en base a criterios de singularidad del edificio o tratamiento de conjunto haciéndose especial mención a ello en la memoria del Proyecto.

Así mismo, en elementos concretos de las fachadas (zócalos, antepechos, barandillas, jambas, etc.) pueden emplearse otros materiales siempre que quede asegurado el tratamiento armónico y que no perturbe la homogeneidad y neutralidad de la trama residencia justificándose debidamente en la memoria -- del proyecto.

Este apartado se refiere tanto a las fachadas a vías públicas como a las fachadas que dan a los espacios libres del interior de la manzana que son también fachadas principales y como tales deben tratarse.

2.1.4.4. Tratamiento de plantas bajas y zonas porticadas.-

- a) La fachada correspondiente a los plantas bajas se realizará integrándola armónicamente con la del resto del edificio, --- atendiendo a relaciones de materiales, - ratios de huecos, relación vano-macizo, etc. quedando estudiada en el proyecto - en relación con estas cuestiones.

En las plantas bajas dobles, los paños de fachada correspondientes a cada nivel se compondrán bajo el mismo criterio.

- b) Los pilares de las zonas porticadas se tratarán en cuanto a materiales con los mismos criterios y materiales que la fachada principal.

Su sección mínima aparente según el plano paralelo a la fachada será de 1/10 en relación a su altura hasta el punto de encuentro con la misma.

En la proporción de los huecos del -- porche se tenderá a una relación $\frac{2}{3} \frac{h}{v} \frac{3}{4}$, donde:

h= luz horizontal de hueco

v= luz vertical de hueco.

2.2. RESIDENCIAL 2 VIVIENDAS EN HILERA DE BAJA DENSIDAD.-

- 2.2.1. DEFINICION.- Edificación en hilera pudiendo albergar vivienda unifamiliar o colectiva, con un número máximo de dos viviendas por parcela, en cualquier caso.

Corresponde a las manzanas 9 y 10 del plano de proyecto nº 3 ("Numeración de manzanas").

2.2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.-

- 2.2.2.1. Alineaciones y rasantes.- Son las definidas en el plano correspondiente, completado con los planos de ordenación gráfica de cada manzana.

- 2.2.2.2. Retranqueos.- Se fija un retranqueo obligado desde la alineación de las fachadas a calle de 2 m.l. que se podrá tratar en patio inglés, debiendo ajardinarse en caso contrario.

En la línea de fachada así definida, no podrán efectuarse ni retranqueos ni patios abiertos a fachada.

En las alineaciones posteriores se permiten retranqueos o patios abiertos a fachada.

En estos últimos, la anchura de los mismos deberá ser como mínimo de 1,6 veces su profundidad.

2.2.2.3. Parcela mínima.-

- a) Manzanas 9.- Se consideran como tales las resultantes de la parcelación establecida en el plano de ordenación gráfica correspondiente, siendo la tipo de 9m.x21m. y con un número máximo de 2 viviendas por cada parcela así establecida.
- b) Manzana 10.- Si bien en el plano de ordenación gráfica y únicamente a efectos del cómputo del nº de viviendas posible se se ñalan unas parcelas de 9m.x9m.

La parcela mínima es la totalidad de la manzana, debiendo mancomunarse los espacios libres privados resultantes, bien directamente del P.P., bien del posible Estudio de Detalle cuya regulación se se ñala más abajo.

2.2.2.4. Agrupaciones de parcelas y condiciones de la edificación en estos casos.-

Manzanas 9.- Cualquier agrupación de las parcelas establecidas deberá realizarse por parcelas enteras, de modo que las longitudes de fachada de cada actuación, resulten siempre un módulo de 9 m.

Manzana 10.- Se permite obviamente la actuación de conjunto de la manzana, en base a lo establecido en el plan.

2.2.2.5. Actuación mediante estudio de detalle.- En la manzana 10 se permite así mismo un tratamiento distinto del señalado en el plano de ordenación y gráfica correspondiente siem-

pre que se respeten las condiciones siguientes:

2.2.2.5.1. Actuación.- Mediante Estudio de Detalle referido a la manzana en su totalidad suscrito por todos los propietarios afectados.

2.2.2.5.2. Condiciones de la edificación.-

a) Alineaciones y líneas de edificación.- Deberán mantenerse las alineaciones exteriores oficiales definidas en este Plan.

De éstas, las paralelas a la Avda. Stº Cristo de los Milagros y al ferrocarril son además líneas obligadas de la edificación salvo que, de efectuarse un retranqueo, éste se refiera a la total longitud de la fachada.

b) Anchura mínima del espacio libre mancomunado interior.- Se fija en 10 m., medidos en el punto más desfavorable, incluidos vuelos.

c) Otras condiciones de volumen.- Deberán mantenerse en cualquier caso los límites de ocupación, alturas, nº de viviendas, superficie y volumen edificados fijados por el presente Plan Parcial.

- 2.2.2.6. Edificabilidad.- Se define por los parámetros que se establecen a continuación, completados con lo dispuesto en el plano de ordenación gráfica correspondiente.
- 2.2.2.6.1. Número máximo de plantas.- Se fija en tres sobre rasante no admitiéndose -- áticos y sí utilizaciones bajo cubierta en las condiciones señaladas más adelante y siempre que no se incumplan el resto de las condiciones de altura, ocupación y volumen.
- 2.2.2.6.2. Número mínimo de plantas.- Se fija en tres sobre rasante, pudiendo dejarse - en dos, siempre que la actuación sea - por hilera completa.
- 2.2.2.6.3. Altura máxima de la edificación.- Se - fija en 10 m.
- 2.2.2.6.4. Altura mínima de la edificación.- Se - fija en 8,25 m. para las edificaciones en tres plantas y en 5,50 m. en las actuaciones en dos plantas para hilera - completa.
- 2.2.2.6.5. Modificaciones en el número de plantas edificado.- Para los casos en que se - realicen únicamente dos plantas sobre rasante y quedara edificabilidad sin - consumir, no se permitirán variaciones posteriores en la altura y número de - plantas edificadas, salvo que éstas -- afectaran a toda la hilera, y siempre que no se sobrepasen los parámetros de volumen determinados en estas ordenanzas.

2.2.2.6.6. ALTURA LIBRE MINIMA DE PLANTAS.-

PLANTAS SOBRE RASANTE 2,50 m
con las observaciones señaladas más adelante.

PLANTAS BAJO RASANTE 2,20 m
en cualquier punto.

OBSERVACIONES.- En plantas sobre rasante, cuando se establezca cielo raso en alguna habitación, la altura libre mínima será de 2,20 m.

En vestíbulo pasillos y cuartos de aseo el cielo raso puede llegar a ocupar la totalidad de la superficie útil. En las restantes habitaciones, podrá extenderse como máximo al 30% de la superficie útil de la habitación en la que se reduce la altura.

2.2.2.6.7. ALTURA LIBRE EN PLANTAS HABITABLES -
BAJO CUBIERTA Y ZONAS BAJO ESCALERAS

En cualquier punto la altura libre mínima de los espacios habitable será de 1,50 m. No obstante lo anterior y en cualquier caso, deberá justificarse y cumplirse que el volumen del local no será inferior al resultante de aplicar a su superficie mínima fijada según artos. 1.2.24.3. y siguientes una altura de 2,40 m.

2.2.2.6.8. OCUPACION.- Se permite únicamente ocupar con la edificación las super

ficies señaladas como edificables en el plano correspondiente, o las que pudieran resultar del correspondiente estudio de detalla caso de realizarse en la manzana 10, según los arts. 22.2.5.1. y siguiente.

En los espacios libres privados/ o mancomunados, queda prohibida cualquier edificación cerrada, incluso bajo rasante.

2.2.2.6.9. VUELOS.- SALIENTES RESPECTO DE LA LINEA DE LA EDIFICACION.-

Fachadas a calle o espacio público.-

Saliente máximo: 0,60 m.

Longitud máxima: 2,00 m., no superándose con la suma de todos los vuelos el 50% de la longitud de fachada referida a cada parcela, en cada planta.

Fachadas a espacios libres privados/ o mancomunados.-

Saliente máximo: 0,60 m. medidos no necesariamente respecto de la línea/ de la edificación sino desde el fondo máximo establecido en su caso.

Longitud máxima: Libre.

2.2.3.- CONDICIONES DE USO.-

2.2.3.1. USOS PERMITIDOS.

2.2.3.1.1. Predominante.- Vivienda (residencial privado) unifamiliar en hilera y/o-- plurifamiliar sin sobrepasar el n°-- máximo establecido para cada parcela

2.2.3.1.2. Usos compatibles.-

a.- Garaje - Aparcamiento.- En categoría 1.2.3.1 y, mancomunados, / en categoría 1.3.3.2.

b.- Artesanía.- En categoría 1.3.4.3.

c.- Oficinas.- En categoría 1.3.7.1.

2.2.3.2. USOS EXCLUIDOS.- Los restantes.

2.2.4.- CONDICIONES ESTETICAS.-

2.2.4.1. Cubiertas.- Igual que en el artº 2.1.4.2.

2.2.4.2. Materiales de fachada.- Igual que en artículo 2.1.4.3.

2.2.4.3. Cerramientos de parcela.- Se efectuará -- única y obligatoriamente en la alineación oficial correspondiente al jardín.

Salvo si consiste en elementos vegetales, la parte maciza no podrá tener una-- altura mayor de 0,90 m., debiendo reali-- zarse el resto, hasta la altura de 2,00-- m. con elementos transparentes.

Estos, si son metálicos deberán asegurarse su conservación y buen aspecto.

Los zócalos de obra se tratarán armónicamente con las fachadas.

CAPITULO 3º.-

RESIDENCIAL 3.- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.-

2.3.1. DEFINICION.- Edificación unifamiliar aislada/ o pareada.

Corresponde a la manzana 12 del plano de/ proyecto nº 3. ("Numeración de manzanas").

2.3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.-

2.3.2.1. Alineaciones y rasantes.- Son las definidas en el plano correspondiente, completado con el plano de ordenación gráfica de/ la manzana.

2.3.2.2. Retranqueos a calles.- Se fija un retranqueo obligado desde la alineación a la calle que separa esta manzana de la M - 9, / de 5m. l.

En la línea de fachada así definida, no podrán efectuarse ni retranqueos ni patios.

En la alineación a la calle límite-- del polígono, el retranqueo mínimo de toda edificación, en cualquier punto será--

de 3 m.

En las calles correspondientes a las dos calles restantes, se regirán como en el caso inmediatamente anterior.

Retranqueos a linderos.- Los retranqueos laterales a los linderos con otras parcelas serán como mínimo de 2 m. l. en el caso de viviendas aisladas y de 3 m. l. en el caso de viviendas pareadas.

2.3.2.3. PARCELA MINIMA.- Se consideran como tales las resultantes de la parcelación establecida en el plano de ordenación gráfica correspondiente con las superficies en él indicadas.

2.3.2.4. AGRUPACIONES ADMITIDAS Y CONDICIONES.-

2.3.2.4.1. Agrupación de la edificación en viviendas pareadas.- Manteniendo la división de las parcelas: Directamente a la presentación del proyecto para solicitud de licencia municipal.

2.3.2.4.2. Agrupación de hasta dos parcelas.--- Mancomunando zonas libres privadas:/ idem caso anterior, acompañando escritura de mancomunidad a la solicitud de licencia.

2.3.2.4.3. Agrupaciones mayores de edificaciones y/o de parcelas.- Será necesario previamente la tramitación de un

estudio de detalle afectando a la totalidad de la manzana, suscrito por la totalidad de los propietarios implicados.

2.3.2.4.4. Condiciones.- En todos los casos anteriores se deberá respetar:

- La línea de fachada o de la edificación señalada en el plano de ordenación gráfica con las condiciones establecidas en el apartado RETRANQUEOS.

- Los retranqueos mínimos fijados para el resto de las calles en dicho apartado y en las condiciones del mismo.

- Condiciones de ocupación, altura, volumen y nº máximo de viviendas.

Cualquier subdivisión de la manzana en base a edificaciones independientes que pudieran acometerse con arreglo al Estudio de Detalle así regulado, deberá respetar la parcelación establecida en el presente Plan Parcial o agrupaciones de parcelas completas.

En estos casos, las condiciones de máximos volumen, ocupación alturas y número de viviendas se entenderán referidas al área correspondiente a cada una de las parcelas así resultantes.

2.3.2.5. EDIFICABILIDAD.- Se define por los parámetros que se establecen a continuación-- completados con lo dispuesto en el plano/ de ordenación gráfica correspondiente.

2.3.2.5.1. Nº máximo de plantas.- Se fija en-- dos sobre rasante. Se permiten áticos o aprovechamientos bajo cubierta en las condiciones señaladas más adelante y siempre que no se superen el resto de las condiciones de/ volumen, edificabilidad y altura.

Caso de realizarse áticos, quedará excluido el aprovechamiento bajo cubierta y viceversa.

2.3.2.5.2. Altura máxima de la edificación.- -- Se fija en 6 m. l.

2.3.2.5.3. Altura mínima libre de plantas.-

- Plantas normales sobre rasante: 2,50 m.
- Plantas bajo rasante: 2,20 m.
- Plantas bajo cubierta y zonas bajo escaleras: En cualquier -- punto la altura libre mínima de/ los espacios habitables, será de 1,50 m.

No obstante lo anterior, se justificará y cumplirá que el volumen-- del local es igual o superior al resultante de multiplicar la mínima co rrespondiente por 2,40 m. de altura. (superficie útil).

- 2.3.2.5.4. Ocupación máxima.- Se permite únicamente ocupar con la edificación las superficies ocupables que resulten de los parámetros expresados en el plano de ordenación gráfica de la manzana.

El resto se destinará a espacios libres ajardinados, quedando prohibida en ellos cualquier edificación cerrada, incluso bajo rasante.

- 2.3.2.5.5. Aticos.- Se definen gráficamente en el plano correspondiente con los siguientes parámetros:

Aticos: - Altura máxima: 3 m. l.
- Retranqueos mínimos de la línea de fachada obligatoria: 3 m. l.

- 2.3.2.5.6. Aprovechamiento bajo cubierta.-

- Suplemento máximo de parámetros de fachada sobre la altura máxima de la edificación: / 1,20 m.
- Pendiente máxima de cubierta: 25°.

- 2.3.2.5.7. Vuelos y salientes respecto de la línea de la edificación obligatoria.-

Saliente máximo: 1,00 m.

Longitud máxima: 2,00 m., no su-
perándose con la suma de todos los--
vuelos el 50% de la longitud de la--
fachada referida a cada parcela, en/
cada planta.

2.3.3. CONDICIONES DE USO.-- Igual que en ordenanza--
RESIDENCIAL 2.

2.3.4. CONDICIONES ESTETICAS.--

2.3.4.1. Cubiertas.-- Igual que artº 2.1.4.2.

2.3.4.2. Materiales de fachada.-- Igual que artº--
2.1.4.3.

2.3.4.3. Cerramientos de parcela.-- Se efectuará--
obligatoriamente en todas las alineacio-
nes definidas en el Plan, salvo con ele-
mentos vegetales, la parte maciza del ce-
rramiento no podrá tener una altura ma--
yor de 0,90 m., debiendo realizarse el --
resto, hasta la altura de 2,00 m. con ele-
mentos transparentes. Estos deben asegu-
rar su conservación y buen aspecto.

Los zócalos de obra armonizarán con--
el tratamiento de las fachadas.

CAPITULO 4º.-

ORDENANZA 4.-

EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.-

2.4.1. DEFINICION.- Corresponde al edificio que alberga el equipamiento social y comercial de carácter público del plan y que se ubica en la denominada MANZANA 8.

2.4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.-

2.4.2.1. Alineaciones y rasantes.- Son las definidas en el plano correspondiente, completado con el de ordenación gráfica de manzana, sin perjuicio de lo indicado en 2.4./2.3. No se permiten patios abiertos a fachada. Se respetarán las zonas libres bajo edificación señaladas en el plano de ordenación gráfica.

2.4.2.2. Edificabilidad.- Se define por los siguientes parámetros.

2.4.2.2.1. Nº máximo de plantas.- Planta baja/doble y cinco plantas alzadas, sin ático.

2.4.2.2.2. Altura máxima de la edificación.- 24 m.

2.4.2.2.3. Vuelos.- El saliente máximo será de 1,50 m. permitiéndose únicamente a espacios mayores de 25 m.

2.4.2.2.4. Cómputo a efectos de edificabilidad/ de cuerpos volados y vuelos abiertos

- Vuelos abiertos: No computan hasta 1,20 m. de saliente. Computarán el 50%, a partir de este límite.
- Id. cerrados: Computan al 100%.

2.4.2.2.5. Edificabilidades por usos.- Se cumplirán como mínimo las prescripciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento. A saber:

	Eq. comer.	Eq. Social
Unidad Integrada	2 m2/viv.	4 m2/viv.
640 viv.	1.280 m2.	2.560 m2.

2.4.2.3. Actuación por Estudio de Detalle.- La edificación en forma distinta de la indicada en el plano de ordenación gráfica es posible, previa tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle y respetando los máximos de ocupación, alturas y volúmenes señalados.

2.4.3. CONDICIONES DE USO.- Se permiten únicamente los equipamientos social y comercial con las superficies mínimas señaladas para cada uno.

Como usos complementarios de los principales se prevén así mismo.

Garaje - aparcamiento.- Una plaza por ca

da 100 m² útiles referidos a cualquier uso, o, al menos la superficie equivalente a una planta completa del edificio, salvo accesos e instalaciones de servicio.

Vivienda.- Una única vivienda de superficie útil de 90 m² como máximo para uso de personal adscrito al equipamiento, (conserjes, -- guardias, etc...).

2.4.4. CONDICIONES ESTETICAS.-

2.4.4.1. Cubiertas.- Se admiten las cubiertas planas y las inclinadas, estas últimas con una pendiente máxima de 25°

En azoteas, el antepecho podrá ser macizo sólo hasta una altura de 60 cm., desde la altura máxima.

Se prohíben la pizarra y la teja de cemento de color negro.

El tratamiento de las chimeneas de ventilación se hará de tal forma que queden ordenadas e integradas en el conjunto del volumen del edificio y dentro del diedro formado por un plano de inclinación 45° con el horizontal que define la altura máxima, partiendo del borde del alero si lo hubiere o de la fachada en caso contrario.

2.4.4.2. Materiales de fachada.- Por consideraciones de durabilidad, relación calidad-precio y tradición local, el material predominante en fachadas será en principio el/

ladrillo a cara vista.

No obstante, no queda desechada la --
utilización de otros materiales, previo--
informe de los servicios técnicos munici-
pales al respecto y siempre que quede jus-
tificado en base a criterios de singulari-
dad del edificio, máxime en este caso, da-
do el carácter no residencial y de equipam-
iento colectivo que el edificio posee.

CAPITULO 5º.-

ORDENANZA 5.-

EQUIPAMIENTO DOCENTE.-

2.5.1. DEFINICION.- Corresponde al equipamiento preescolar y escolar al servicio del polígono.

2.5.2. ENSEÑANZA PREESCOLAR Y GUARDERIA.- Tratamiento libre, en función de las necesidades correspondientes a dos unidades de 1.000 m2 cada una

Uso: el específico y usos vinculados.

2.5.3. EDUCACION GENERAL BASICA.- Se corresponde con el previsto centro de 16 unidades.

Dadas las características de la trama urbana proyectada, se tenderá en lo posible a un esquema de edificio lineal apoyado sobre la calle más larga a las que el terreno da frente, en la línea de lo señalado en los planos de vinculación indicativa.

Uso: El específico y usos vinculados.

CAPITULO 6º.-

ORDENANZA 6.-

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.-

- 2.6.1. DEFINICION.- Corresponde al equipamiento deportivo al servicio del Polígono.
- 2.6.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.- Edificabilidad de 0,5 m3/m2 para las instalaciones exclusivamente deportivas y de 0,1 m3/m2 para los restantes usos vinculados al deportivo.
- 2.6.3. CONDICIONES DE USO.- El específico y usos vinculados.

CAPITULO 7º.-

ORDENANZA 7.-

ESTACION DE AUTOBUSES.-

- 2.7.1. DEFINICION.- Corresponde a los terrenos así-- edificados en cumplimiento del P.G.O. que fija ba este servicio a ubicar en el polígono.
- 2.7.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.- A deter minar por el Ayuntamiento en su caso.
- 2.7.3. CONDICIONES DE USO.- El específico y vincula-- dos.

Cualquier modificación de uso se deberá tra mitar oportunamente, no pudiendo dedicarse a-- uso alguno que no pertenezca al equipamiento--

colectivo.

CAPITULO 8º.-

ORDENANZA 8.-

SISTEMAS GENERALES VERDE Y DE PROTECCION, ZONAS VERDES
Y ESPACIOS LIBRES PUBLICOS DEL POLIGONO.-

2.8.1. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.-

2.8.1.1. Edificabilidad: 0,04 m³/m², máximo.

2.8.1.2. Ocupación: 1% del terreno, máximo.

2.8.1.3. Alturas: h 4 m.

2.8.2. CONDICIONES DE USO.- Se permiten las siguientes:

2.8.2.1. Comercial: Exclusivamente, puestos para--
periódicos, pájaros, flores y plantas, ca
ramelos y similares.

2.8.2.2. Espectáculos.- Unicamente, actividades--
al aire libre.

2.8.2.3. Instalaciones de servicio.- Utiles y ape
ros de limpieza y jardinería y servicios/
o aseos de caracter público.

Usos restantes: Prohibidos.