

NORMAS Y ORDENANZAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PGOU DE MURO DE ALCOY
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se muestran en las siguientes páginas los artículos concretos afectados por la presente modificación puntual, destacando **en negrita** aquellos párrafos que se introducen como nueva redacción, y ~~en tachado~~ las partes que se eliminan.

MODIFICACIONES EFECTUADAS CON MOTIVO DE LOS CAMBIOS EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SECTORES R2 A R6

Artículo 7.11. Sector residencial R2.

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas ~~en fachada a viales o zonas de dominio y uso público.~~

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80º sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m² y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas, ~~retranqueadas de la alineación exterior (calle o plaza o zonas peatonales)~~, que figuran en los planos de ordenación.

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m²t/m²s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	2.035	5.772
	2	1.538	3.767
	3	1.921	4.732
	4	3.731	4.284
			5.937
	5	2.769	2.080
			4.183
Total Residencial		11.994	30.754

~~3.2.- El espacio retranqueado tan solo se tratará como jardín, sin que puedan autorizarse construcciones de tipo alguno que altere su función. Excepcionalmente podrán alterarse las fachadas retranqueadas aumentando la zona de jardín siempre y cuando correspondan a un proyecto unitario que abarque una manzana completa (dos o más sub-manzanas).~~

~~3.2.- La edificación no sobrepasará un fondo edificable de 12 m medidos desde su alineación de fachada..~~

3.3.- La altura máxima de la edificación ~~no excederá de 3 plantas y de 9.50 m, será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada~~, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.4.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.5.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

~~3.7.- El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será el indicado para cada sub manzana en la memoria del Plan.~~

~~3.8.- En caso de actuaciones globales la edificabilidad máxima por sub manzana, será la resultante de multiplicar el número de viviendas, asignado a cada una de ellas, por 180 m², de los que como mínimo el 75% se destinará a uso residencial propiamente dicho y el 25% a otros usos compatibles.~~

~~4.- Condiciones especiales que deberán cumplir los Estudios de Detalle.~~

~~4.1.- Cumpliendo la totalidad de las especificaciones anteriores, los Estudios de Detalle podrán:~~

~~Alterar las alineaciones de retranqueo de fachada siempre y cuando abarquen una manzana completa (dos o más sub manzanas).~~

~~4.2.- En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación ni el número máximo de viviendas.~~

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL).

1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante, por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas se fijan en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (STD).

1.- Delimitación y caracterización.

1.1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave STD.

1.2.- Se admiten los usos dotacionales permitidos en la ordenación estructural para estos sectores.

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona se destinarán a los usos permitidos en el punto anterior.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Las edificaciones podrán alcanzar la alineación exterior.

3.2.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 0,35 m²t/m²s y la ocupación máxima de la edificación será del 25 %.

3.3.- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 m.

4.- Formando cuerpo con las edificaciones principales o separadas de las mismas podrán construirse, en planta baja o en piso, viviendas destinadas a personas que desempeñen servicios relacionados con los usos permitidos para esta zona.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto de las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R2 deberán cumplir lo siguiente:

- ~~Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.~~
- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.
- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la licencia municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2 %.

Artículo 7.12. Sector residencial R3.

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas ~~en fachada a viales o zonas de dominio y uso público.~~

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80º sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m² y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas, ~~retranqueadas de la alineación exterior (calle o plaza o zonas peatonales),~~ que figuran en los planos de ordenación.

~~3.2.- El espacio retranqueado tan solo se tratará como jardín, sin que puedan autorizarse construcciones de tipo alguno que altere su función. Excepcionalmente podrán alterarse las fachadas retranqueadas aumentando la zona de jardín siempre y cuando~~

~~correspondan a un proyecto unitario que abarque una manzana completa (dos o más sub-manzanas).~~

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m²t/m²s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	3.900	6.669
			4.954
	2	2.208	4.103
			3.119
	3	2.798	5.304
	4	3.821	6.099
	5	2.004	5.487
	6	731	2.001
	7	2.026	5.549
	8	1.619	4.434
Total Residencial		19.107	47.718

~~3.2.- La edificación no sobrepasará un fondo edificable de 12 m medidos desde su alineación de fachada.~~

3.3.- La altura máxima de la edificación ~~no excederá de 3 plantas y de 9,50 m,~~ **será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada**, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.4.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.5.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

~~3.7.- El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será el indicado para cada sub-manzana en la memoria del Plan.~~

~~3.8.- En caso de actuaciones globales la edificabilidad máxima por sub-manzana, será la resultante de multiplicar el número de viviendas, asignado a cada una de ellas, por 180 m², de los que como mínimo el 75% se destinará a uso residencial propiamente dicho y el 25% a otros usos compatibles.~~

4.- ~~Condiciones especiales que deberán cumplir los Estudios de Detalle.~~

~~4.1.- Cumpliendo la totalidad de las especificaciones anteriores, los Estudios de Detalle podrán:~~

~~Alterar las alineaciones de retranqueo de fachada siempre y cuando abarquen una manzana completa (dos o más sub-manzanas).~~

~~4.2.- En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación ni el número máximo de viviendas.~~

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL) .

1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree

conveniente prefijar una normativa específica muy determinante, por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas se fijan en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (SID).

1.- Delimitación y caracterización.

1.1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SID.

1.2.- Se admiten los usos dotacionales permitidos en la ordenación estructural para estos sectores.

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona se destinarán a los usos permitidos en el punto anterior.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Las edificaciones podrán alcanzar la alineación exterior.

3.2.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 0,35 m²t/m²s y la ocupación máxima de la edificación será del 25 %.

3.3.- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 m.

4.- Formando cuerpo con las edificaciones principales o separadas de las mismas podrán construirse, en planta baja o en piso, viviendas destinadas a personas que desempeñen servicios relacionados con los usos permitidos para esta zona.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto de las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R3 deberán cumplir lo siguiente:

- ~~Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.~~*
- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.*
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.*
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.*
- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la licencia municipal de edificación.*
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2 %.*

Artículo 7.13. Sector residencial R4.

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas ~~en~~ ~~fachada a viales o zonas de dominio y uso público.~~

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80º sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m² y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas, ~~retranqueadas de la alineación exterior (calle o plaza o zonas peatonales),~~ que figuran en los planos de ordenación.

~~3.2.- El espacio retranqueado tan solo se tratará como jardín, sin que puedan autorizarse construcciones de tipo alguno que altere su función. Excepcionalmente podrán alterarse las fachadas retranqueadas aumentando la zona de jardín siempre y cuando correspondan a un proyecto unitario que abarque una manzana completa (dos o más sub-manzanas).~~

~~3.3.- La edificación no sobrepasará un fondo edificable de 12 m medidos desde su alineación de fachada.~~

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m²t/m²s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	3.288	9.514
	2	4.081	11.807
	3	783	2.265
	4	1.829	5.293
Total Residencial		9.981	28.878

3.3.- La altura máxima de la edificación ~~no excederá de 3 plantas y de 9.50 m,~~ **será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada**, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.4.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.5.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

~~3.7.- El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será el indicado para cada sub-manzana en la memoria del Plan.~~

~~3.8.- En caso de actuaciones globales la edificabilidad máxima por sub-manzana, será la resultante de multiplicar el número de viviendas, asignado a cada una de ellas, por 180 m², de los que como mínimo el 75% se destinará a uso residencial propiamente dicho y el 25% a otros usos compatibles.~~

~~4.- Condiciones especiales que deberán cumplir los Estudios de Detalle.~~

~~4.1.- Cumpliendo la totalidad de las especificaciones anteriores, los Estudios de Detalle podrán:~~

~~Alterar las alineaciones de retranqueo de fachada siempre y cuando abarquen una manzana completa (dos o más sub-manzanas).~~

~~4.2.- En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación ni el número máximo de viviendas.~~

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL).

1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como zonas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con lo que para dichas zonas se fija en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para centros docentes (SED).

1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SED.

2.- El uso exclusivo de la zona será el educativo-cultural.

3.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a la construcción de cualquier tipo de instalación docente.

4.- Podrán construirse instalaciones deportivas complementarias manteniendo las separaciones mínimas a linderos de tres metros.

5.- La edificación dispondrá su fachada retranqueándose de la alineación exterior un mínimo de 4 m.

6.- Las características de la edificación se ajustarán a las que para este tipo de centros tenga establecida la Consellería de Educación y Ciencia.

7.- El cerramiento de los solares una vez edificado es obligatorio.

Normas particulares de las zonas para usos de interés público y social.

1.- Zona deportiva (SRD).

1.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a la construcción de instalaciones para la práctica de cualquier deporte.

1.2.- Podrá construirse un edificio por solar destinado a club social, con sus servicios complementarios, como bar, restaurante, etc.

1.3.- Formando cuerpo con la edificación principal o separadas de la misma, podrá construirse, en planta baja o piso, viviendas destinadas a conserjes y encargados del mantenimiento de las instalaciones.

1.4.- El cerramiento de los solares una vez edificados es obligatorio en linderos recayentes a vías y espacios de uso público y a linderos de la zona residencial. Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m, de los cuales 0,50 m serán macizos y 1,50 m calados.

1.5.- Alineación interior de la edificación: cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada solar las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 10 m.

A linderos restantes: 8 m.

1.6.- Los cuerpos de edificación principal separados deberán mantener una distancia igual, como mínimo, al punto de mayor altura del más elevado.

1.7.- La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano o semisótano, planta baja y piso, con una altura máxima edificable de 8 m.

1.8.- El volumen máximo edificable es de 0,10 m³/m² de solar.

1.9.- Se permiten patios interiores siempre que pueda inscribirse en ellos un círculo de 5 m de diámetro si a los mismos recaen estancias y de 3 m si se trata de otras dependencias.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto a las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R4 deberán cumplir lo siguiente:

- ~~Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.~~
- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.
- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la Licencia Municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2%.

Artículo 7.14. Sector residencial R5.

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas ~~en~~ ~~fachada a viales o zonas de dominio y uso público.~~

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80° sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m² y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas, ~~retranqueadas de la alineación exterior (calle o plaza o zonas peatonales), que figuran en los planos de ordenación.~~

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m²t/m²s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	2.461	4.656
			2.676
	2	5.047	8.658
	3	2.098	5.152
	4	5.274	4.218
			6.589
	5	3.331	5.350
	6	3.500	8.594
Total Residencial		21.711	45.894

~~3.2.- El espacio retranqueado tan solo se tratará como jardín, sin que puedan autorizarse construcciones de tipo alguno que altere su función. Excepcionalmente podrán alterarse las fachadas retranqueadas aumentando la zona de jardín siempre y cuando correspondan a un proyecto unitario que abarque una manzana completa (dos o más sub-manzanas).~~

~~3.3.- La edificación no sobrepasará un fondo edificable de 12 m medidos desde su alineación de fachada.~~

3.4.- La altura máxima de la edificación ~~no excederá de 3 plantas y de 9.50 m, será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada,~~ no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.5.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.6.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

~~3.7.- El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será el indicado para cada sub-manzana en la memoria del Plan.~~

~~3.8.- En caso de actuaciones globales la edificabilidad máxima por sub-manzana, será la resultante de multiplicar el número de viviendas, asignado a cada una de ellas, por 180 m², de los que como mínimo el 75% se destinará a uso residencial propiamente dicho y el 25% a otros usos compatibles.~~

4.- Condiciones especiales que deberán cumplir los Estudios de Detalle.

4.1.- Cumpliendo la totalidad de las especificaciones anteriores, los Estudios de Detalle podrán:

~~Alterar las alineaciones de retranqueo de fachada siempre y cuando abarquen una manzana completa (dos o más sub-manzanas).~~

~~4.2.- En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación ni el número máximo de viviendas.~~

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL).

1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como áreas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefiar una normativa específica muy determinante, por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas se fijan en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos dotacionales (STD).

1.- Delimitación y caracterización.

1.1.- En el plano de zonificación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave STD.

1.2.- Se admiten los usos dotacionales permitidos en la ordenación estructural para estos sectores.

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona se destinarán a los usos permitidos en el punto anterior.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- Las edificaciones podrán alcanzar la alineación exterior.

3.2.- La edificabilidad máxima neta sobre parcela será 0,35 m²t/m²s y la ocupación máxima de la edificación será del 25 %.

3.3.- La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 10 m.

4.- Formando cuerpo con las edificaciones principales o separadas de las mismas podrán construirse, en planta baja o en piso, viviendas destinadas a personas que desempeñen servicios relacionados con los usos permitidos para esta zona.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto de las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R5 deberán cumplir lo siguiente:

- ~~Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.~~
- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.

- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.
- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la licencia municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2 %.

Artículo 7.15. Sector residencial R6.

Normas particulares de la zona residencial de vivienda unifamiliar o colectiva.

1.- Delimitación y caracterización:

1.1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la trama correspondiente.

1.2.- El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar o colectiva conformando manzanas completas ~~en~~ ~~fachada a viales o zonas de dominio y uso público.~~

2.- Condiciones de parcelación.

2.1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 7 m, pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 7 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 80º sexagesimales.

2.2.- Las antedichas parcelas deberán tener una superficie mínima de 140 m² y no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o mayor que la mínima.

3.- Condiciones de volumen.

3.1.- La edificación dispondrá sus fachadas sobre las alineaciones fijas, ~~retranqueadas de la alineación exterior (calle o plaza o zonas peatonales),~~ que figuran en los planos de ordenación.

3.2.- La edificación no podrá superar en cada manzana la edificabilidad máxima siguiente expresada en m²t/m²s

Zona	Manzana	Superficie suelo	Edificabilidad
Residencial	1	3.544	7.915
	2	1.722	3.542
	3	1.813	3.753
	4	8.479	16.773
	5	6.515	14.331
	6	8.055	15.262
	7a	5.010	14.212
	7b	4.548	
	7c	2.585	
	vial peat.	2.069	
	8	4.177	8.192
Total Residencial		48.517	96.857

3.3.- El espacio retranqueado tan solo se tratará como jardín, sin que puedan autorizarse construcciones de tipo alguno que alteren su función. Excepcionalmente podrán alterarse las fachadas retranqueadas aumentando la zona de jardín siempre y cuando correspondan a un proyecto unitario que abarque una manzana completa (~~dos o más sub-manzanas~~).

~~3.3.- La edificación no sobrepasará un fondo edificable de 12 m medidos desde su alineación de fachada.~~

3.4.- La altura máxima de la edificación ~~no excederá de 3 plantas y de 9.50 m~~, **será la permitida según número de plantas previsto para cada manzana en los Planos de Ordenación Pormenorizada**, no autorizándose el aprovechamiento de la cubierta, cuyos faldones deberán cumplir lo especificado en el punto 5 del artículo 25 del Título I de las Ordenanzas Municipales.

3.5.- Las alturas mínimas de plantas serán de 3,30 m para la planta baja, contando ésta desde la rasante, y de 2,80 m para las plantas de piso. En cualquier caso la altura libre de plantas será como mínimo de 2,50 m.

3.6.- La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 0,50 m de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela.

~~3.8.- El número máximo de viviendas a realizar por cada actuación será el indicado para cada sub-manzana en la memoria del Plan.~~

~~3.9.- En caso de actuaciones globales la edificabilidad máxima por sub-manzana, será la resultante de multiplicar el número de viviendas, asignado a cada una de ellas, por 180 m², de los que como mínimo el 75% se destinará a uso residencial propiamente dicho y el 25% a otros usos compatibles.~~

4.- Condiciones especiales que deberán cumplir los Estudios de Detalle.

4.1.- Cumpliendo la totalidad de las especificaciones anteriores, los Estudios de Detalle podrán:

Alterar las alineaciones de retranqueo de fachada siempre y cuando abarquen una manzana completa (dos o más sub-manzanas).

4.2.- En ningún caso los Estudios de Detalle que puedan plantearse podrán alterar ni la edificabilidad, ni la altura de edificación ~~ni el número máximo de viviendas~~.

Normas particulares de las zonas ajardinadas (SJL).

1.- En los planos de ordenación se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave SJL.

2.- La clave SJL corresponde a lo que deberá tratarse como zonas ajardinadas.

3.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquella que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con lo que para dichas zonas se fija en el artículo 139 del Título I de las Normas de Carácter Particular (Ordenanzas), artículos 4.80 a 4.84 del Título IV y artículo 6.11 del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

Normas particulares de las zonas para usos de interés público y social.

1.- Zona deportiva (SRD).

1.1.- Los solares en que, en su caso, se divida esta zona quedan adscritos a la construcción de instalaciones para la práctica de cualquier deporte.

1.2.- Podrá construirse un edificio por solar destinado a club social, con sus servicios complementarios, como bar, restaurante, etc.

1.3.- Formando cuerpo con la edificación principal o separadas de la misma, podrá construirse, en planta baja o piso, viviendas destinadas a conserjes y encargados del mantenimiento de las instalaciones.

1.4.- El cerramiento de los solares una vez edificados es obligatorio en linderos recayentes a vías y espacios de uso público y a linderos de la zona residencial. Las vallas tendrán una altura máxima de 2 m, de los cuales 0,50 m serán macizos y 1,50 m calados.

1.5.- Alineación interior de la edificación: cualquier punto de la edificación, tanto de la principal como de la secundaria, deberá quedar inscrito en el polígono que resulte de trazar en el interior de cada solar las paralelas a sus linderos a las siguientes distancias:

A linderos recayentes a calles de circulación rodada: 10 m.

A linderos restantes: 8 m.

1.6.- Los cuerpos de edificación principal separados deberán mantener una distancia igual, como mínimo, al punto de mayor altura del más elevado.

1.7.- La edificación principal se compondrá, como máximo, de las siguientes plantas: sótano o semisótano, planta baja y piso, con una altura máxima edificable de 8 m.

1.8.- El volumen máximo edificable es de 0,10 m³/m² de solar.

1.9.- Se permiten patios interiores siempre que pueda inscribirse en ellos un círculo de 5 m de diámetro si a los mismos recaen estancias y de 3 m si se trata de otras dependencias.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

1.- Todas las obras deberán cumplir, respecto a las vías públicas, las condiciones y determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas del Plan General, así como la normativa de policía que tenga aprobada el Excmo. Ayuntamiento.

2.- Con independencia de esta normativa de carácter general las obras que se realicen en el ámbito del sector R6 deberán cumplir lo siguiente:

- Las vallas que se realicen dando fachada a calle o espacio libre de dominio y uso público tendrán una altura máxima de 1,50 m de las cuales su componente ciego no podrá exceder de 0,50 m de altura.
- No podrán realizarse accesos rodados de vehículos a las parcelas a menos de 7 m de los chaflanes de encuentro de calles y plazas.
- Ninguna promoción privada podrá modificar ni los acabados ni el trazado dado a las vías públicas por el proyecto de urbanización.
- Las acometidas sobre elementos infraestructurales situados en las vías públicas se realizarán siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal y, en cualquier caso, una vez realizadas, deberán quedar rematadas con las mismas calidades existentes antes del comienzo de las obras.
- No podrá realizarse ninguna entrada de vehículos a parcela sin el correspondiente permiso municipal, exceptuando la entrada principal que se contemple en los proyectos de edificación amparados por la Licencia Municipal de edificación.
- Se suprimirán todo tipo de barreras arquitectónicas para minusválidos creando vados en los pasos de peatones así como plazas de aparcamiento de mayor anchura (3,30 m) en proporción de un 2%.

MODIFICACIONES EFECTUADAS CON MOTIVO DE LOS CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Del Título VII de la Normativa (Ordenación Pormenorizada):

Artículo 7.7. Zona E. Industrial.

1.- Condiciones de la parcela.

Se establece como parcela mínima la de superficie igual a 250 m², con un frente mínimo de parcela de 15 m y en la que sea posible inscribir un círculo de diámetro mínimo de igual dimensión.

2.- Condiciones de ubicación de la edificación.

2.1.- La edificación se retranqueará 5 m de las alineaciones exteriores señaladas en la documentación gráfica del Plan. Siempre que las edificaciones de las parcelas colindantes presenten medianería, ésta quedará tratada con igual calidad estética y constructiva que la fachada principal.

2.2.- La distancia mínima de la edificación al lindero lateral, cuando no se trate de edificación entre medianerías, será igual o mayor de 3 m.

2.3.- El índice máximo de ocupación será del 75 %.

2.4.- El 25% de ocupación restante se dejará, siempre que se pueda, hasta línea de fachada, completándose el resto detrás cuando sea necesario.

*2.5.- Las edificaciones existentes previa aprobación del presente Planeamiento situadas en **cualquier suelo industrial urbano** podrán establecer un índice máximo de ocupación del 100 %, regularizando su situación mediante la presentación del correspondiente documento técnico.*

Del Título II de las Ordenanzas (Normas Particulares en Suelo Urbano):

Se introducen un nuevo artículo 9.bis, a modo de criterio homogéneo sobre vuelos en las zonas industriales:

Artículo 9.bis. Vuelos.

Se permitirá un vuelo máximo de cornisa de hasta 1 metro en naves industriales, siempre que éstas superen los 6 metros de altura.

Artículo 12. Condiciones estéticas.

*1.- No se autorizará ningún tipo de vuelo sobre las alineaciones de calles, plazas o zona peatonal. Los salientes que se dispongan sobre las bandas de antejardín tomarán como ancho de referencia el de la calle o espacio libre que den frente sin incluir el ancho de la banda de retranqueo. **No se considerarán vuelos los salientes de cornisas y aleros de cubiertas hasta 20 cm.***

2.- El antejardín se ajardinará en su total superficie no pudiendo destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilidades que supongan menoscabo de su decoro.

3.- No se autorizarán lavaderos ni tendederos recayentes a las zonas ajardinadas de retranqueo. En cualquier caso estos deben estar protegidos por elementos (celosías) que impidan su visión desde el exterior.

También se introduce un nuevo artículo 13, regulador de los criterios estéticos en la zona industrial de Fontanelletes, ya desarrollada:

Zona I. Industrial Fontanelletes.

Artículo 13. Condiciones estéticas.

1.- El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1,00 m de la fachada de la edificación.

2.- El diseño y materiales de las medianerías, aunque estas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

3.- El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje.

4.- Se prohíben los vallados de parcelas en la zona de retranqueo que superen los 60 cm macizos y 1,50m. de cuerpo transparente.

Del Título IV de las Ordenanzas (Licencias):

Artículo 9. Andamios, vallas y grúas.

1.- La construcción de andamios y medios auxiliares de todo género se hará bajo la dirección y responsabilidad de técnico facultativo legalmente autorizado o, en su defecto, con la aplicación de un seguro de responsabilidad civil debidamente tramitado. Se solicitará del señor alcalde la debida autorización para su instalación en los casos en que esta autorización no se encuentre incluida en una licencia de construcción, adoptándose las medidas de seguridad necesarias para la protección de los bienes y las personas de acuerdo con la legislación vigente.

2.- En previsión de los daños y perjuicios que pudieran llegar a producirse sobre terceros y sobre los bienes de dominio público, como consecuencia de la construcción y/o instalación de los antedichos medios auxiliares, se deberá depositar una fianza que será valorada en 100 € por cada metro lineal de fachada para la posible reparación de estos daños.

3.- En el caso de obras o derribos, la valla se situará paralelamente a la alineación de la calle a una distancia determinada en función del ancho de la calle, que será señalada por los servicios técnicos.

4.- Cuando estas instalaciones sean de carácter provisional e invadan espacios públicos deberán estar perfectamente señalizadas tanto a efectos diurnos como nocturnos.

5.- Cuando se trate de la instalación de grúas, en la solicitud de licencia para la instalación de las mismas, habrán de especificarse los siguientes extremos:

Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico competente o el director de las obras y visado por el colegio respectivo.

Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el colegio oficial que corresponda.

6.- Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la legislación vigente.

7.- Se establecerá, con carácter de afección, que el carro del que cuelga el gancho de grúa no rebase el área de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia, tomando las prevenciones adecuadas.

Artículo 12. Daños y perjuicios.

Será requisito previo a la concesión de cualquier tipo de licencia, que no se produzcan perjuicios a terceros y, en atención a ello, el Ayuntamiento podrá recabar del interesado o solicitante la documentación pertinente.

No obstante lo anterior y en previsión de que tal circunstancia llegase a producirse, toda concesión de licencia llevará consigo el compromiso, por parte del propietario, de abonar cuantos daños y perjuicios se ocasionen a terceros, como consecuencia de la misma. Igualmente deberán ser reparados los daños que se produzcan en los bienes de dominio público, tales como aceras, calzadas, jardines, instalaciones de los servicios públicos o traslados de los mismos, etc.

Para la posible reparación de estos daños se deberá depositar una fianza que será valorada en 100 € por cada metro lineal de fachada.