

- 10 / 14



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO EN EL APE 02.104
AVENIDA DEL PLANETARIO C/V CALLE MENESES
DEL P.G.O.U.M 1997**

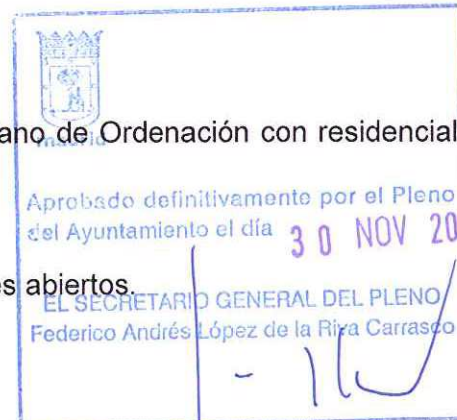
**DOCUMENTO Nº III
NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN**



1. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO RESIDENCIAL

1.1. Ámbito y características

1. Pertencen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación con residenciales y denominadas R1, R2 y R3.
2. El uso cualificado es el residencial.
3. La tipología corresponde a la de edificación en bloques abiertos.



1.2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NN.UU del PGOUM 97.

1.3. Parcelaciones

1. Se admite la segregación de parcelas, considerándose como mínima la de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²) de superficie y pudiéndose inscribir en su interior un círculo de veinticuatro metros de diámetro (Ø24 m), permitiendo su forma el acceso rodado a garajes por vía diferente de la avenida del Planetario.
2. Es admisible la agregación de parcelas que estén libres de edificación o bien ocupadas por Edificaciones susceptibles de sustitución.

1.4. Condiciones de la vivienda exterior

Se considera que una vivienda tiene la condición de exterior cuando cumple las condiciones que señala el art. 7.3.3 de las NN.UU para la tipología edificatoria correspondiente.

1.5. Superficies de parcela y edificabilidad

La edificabilidad máxima conjunta de las parcelas residenciales es de treinta mil doscientos veintinueve con noventa y dos metros cuadrados (30.229,92 m²), Esta edificabilidad se reparte entre las tres parcelas residenciales de manera proporcional a su superficie.



	<u>Superficie (m²)</u>	<u>Edificabilidad (m²)</u>
R1	1.449,530	5.557,970
R2	3.217,235	12.335,975
R3	3.217,235	12.335,975
Total	7.884,000	30.229,920



- 10 / 14

1.6 Posición de la edificación

1. En general, la línea de edificación podrá retranquearse total o parcialmente respecto a la alineación oficial en las plantas sobre rasante. En cualquier caso dicha alineación deberá materializarse como mínimo en planta baja mediante cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico.
2. Deberán ajustarse en planta baja a la alineación oficial las edificaciones de las parcelas R1 y R3 a la avenida del Planetario y la edificación de la parcela R2 a la calle Meneses.

1.7. Ocupación

1. La ocupación máxima será la definida en el plano nº6 "Áreas de Movimiento".
2. Las plantas inferiores a la baja y enteramente subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

1.8. Fondo máximo edificable

El fondo máximo será de veinticuatro (24) metros.

1.9. Altura de la edificación

1. Las alturas máximas de edificación será la reflejada en el plano nº7 "Alturas, Rasantes y Cotas de Planta Baja". En caso de que la planta baja sea porticada según el artículo 6.6.15 de las NN.UU, no computará a efecto del número de plantas, ni aprovechamiento en las condiciones señaladas en las NN.UU.
2. La altura máxima de cornisa admisible serán, en función del número de plantas:

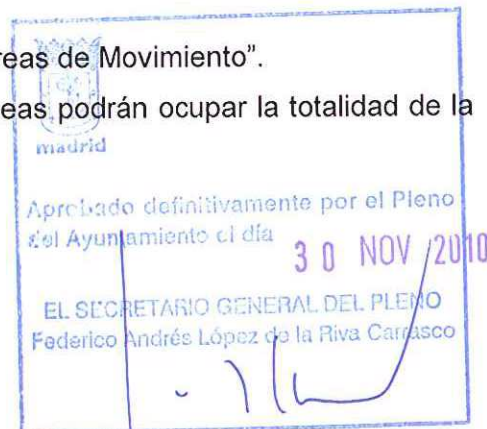
Nº plantas	Altura (m)
IX	32
X	35

3. Las cotas de origen y referencia de cada una de las parcelas serán las señaladas en el plano nº7 "Alturas y Cotas de Planta Baja" para cada una de las edificaciones.
4. Sobre la altura de cornisa definida se admite, como criterio general, la construcción de una planta de ático y/o torreones, o una planta bajo cubierta. Estas plantas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Plantas de ático: Cumplirán las condiciones que para las mismas se regulan en el art. 6.6.15.8 de las NN.UU con las siguientes precisiones:

- Los planos de la fachada del ático se retranquearán sólo respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio libre público, una distancia mínima de tres (3) metros.
- Las posibles medianerías al descubierto serán tratadas como fachadas por el promotor de la nueva edificación.

b) Plantas bajo cubierta:





- La pendiente máxima admisible de las cubiertas será de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.

- La mínima altura libre en las piezas habitables de la planta será de ciento cincuenta (150) centímetros, con independencia de las alturas libres mínimas requeridas para el uso a implantar.

c) Torreones: Cumplirán las condiciones del art. 6.6.15.9 de las NN.UU.

1.10. Altura de pisos

La altura de pisos será, como mínimo, de trescientos sesenta (360) centímetros en planta baja y de trescientos (300) centímetros en las plantas superiores.



1.11. Salientes o vuelos en fachada

1. Será de aplicación el art. 6.6.19 de las NN.UU.
2. Se admiten terrazas y cuerpos cerrados salientes inferiores o iguales a un metro (1 m).
3. Estos elementos no serán considerados a efectos de la limitación del fondo máximo edificable.

1.12. Tratamiento de los espacios libres o patios de manzana

1. En los espacios libres de parcela además de las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20 de las NN.UU, podrán realizarse construcciones destinadas a portería o elementos de seguridad con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
2. Los accesos rodados a los garajes-aparcamientos quedan prohibidos desde la avenida del Planetario.

1.13. Condiciones para la ampliación y reestructuración general

A las obras de ampliación y reestructuración general se le aplicarán las mismas condiciones que a las de nueva planta, salvo las que sean de imposible cumplimiento en función del mantenimiento de los elementos protegidos reflejados en el Plano de Análisis de la Edificación correspondiente, o den lugar a soluciones no funcionales. Podrá plantearse un Estudio de Detalle que altere estas condiciones de forma del área de movimiento.

1.14. Usos compatibles

a) USO ASOCIADO:

- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN.UU.



- 10 / 14

b) USO COMPLEMENTARIO:

- Industrial: En situación de planta baja, inferior a la baja en Tipo I, en todas sus clases, excepto la categoría de taller de automoción.
- Terciario:
 - Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
 - Oficinas: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.
 - Recreativo: en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera, en categorías:
 - Salas de reunión Tipo I
 - Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas Tipo II
 - Espectáculos Tipo III
 - Otros Servicios terciarios: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.
- Dotacional: En todas sus clases en situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera.



c) USO ALTERNATIVO:

- Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Hospedaje: En edificio exclusivo.

1.15. Usos autorizables

1. Industrial: En situación de planta primera, en todas sus clases y en planta baja e inferior a la baja, la categoría de talleres de automoción en Tipo I.
2. Terciario:
 - Recreativo: Establecimientos para el consumo de bebidas y comidas tipo III en situación de planta baja, planta inferior a la baja y planta primera.
 - Oficinas: En situación de edificio exclusivo

1.16. Otras condiciones de uso

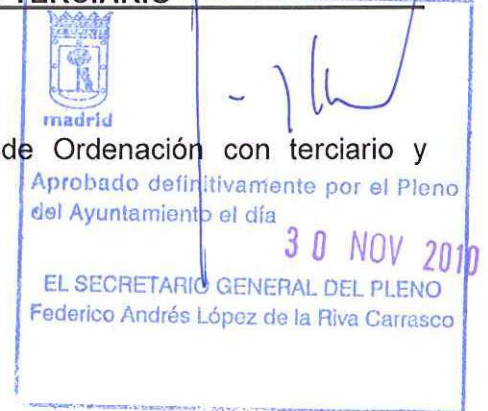
El acceso a los usos distintos al residencial en planta baja, planta inferior a la baja y planta primera deberán resolverse siempre sin utilizar los accesos previstos para el uso residencial.



2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO TERCIARIO

2.1. Ámbito y características

1. Pertenece a esta zona el área grafiada en el Plano de Ordenación con terciario y denominada T.
2. La tipología edificatoria es de edificación aislada
3. Su uso cualificado es el de oficinas.



2.2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NN.UU del PGOUM 97.

2.3. Parcela mínima

Se prohíben nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones.



2.4. Posición de la edificación

1. Las nuevas edificaciones podrán adosarse a todos los linderos.
2. En los espacios libres de parcela además de las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20 de las NN.UU, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
3. Posición respecto a las parcelas colindantes para el uso existente así calificado. La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en las condiciones generales reguladas en el art. 6.3.13 de las NN.UU en sus dos (2) primeras plantas o una altura máxima de nueve metros (9 m), debiendo retranquearse al menos tres metros (3 m) de ese lindero en el resto de plantas sobre rasante.

2.5. Ocupación

1. La superficie de ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable tanto en plantas sobre rasante como bajo rasante.
2. La ocupación en las plantas sobre rasante sólo se verá limitada como consecuencia de la aplicación de las condiciones de adosamientos indicadas en el apartado 2.4.

2.6. Superficies de parcela y edificabilidad

La edificabilidad máxima de la parcela terciaria es de siete mil quinientos cincuenta y siete con

- 10 / 14

cuarenta y ocho metros cuadrados (7.557,48 m²).

2. La superficie de la parcela terciaria es de novecientos doce metros cuadrados (912 m²).

2.7. Altura de la edificación

1. Las alturas máximas de edificación será la reflejada en el plano nº7 "Alturas y Cotas de Planta Baja".

2. La altura máxima de cornisa admisible serán, en función del número de plantas:

Nº plantas	Altura (m)
XIV	51

2. Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático y/o torreones.

2.8. Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia de la parcela se tomará del plano nº7 "Alturas y Cotas de Planta Baja".

2.9. Altura de pisos

La altura mínima de pisos será, en todos los grados, de:

- Trescientos diez centímetros (310 cm) para la planta baja
- Trescientos centímetros (300 cm) para la planta de piso

2.10. Usos compatibles

a) USO ASOCIADO:

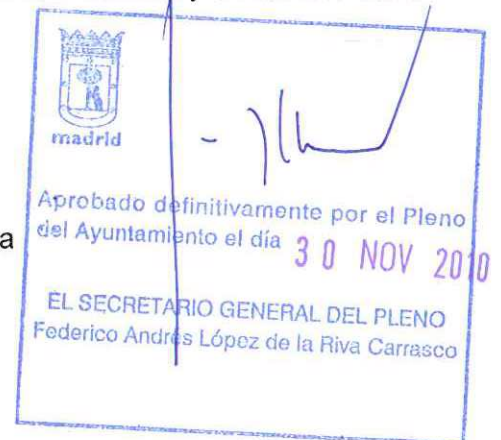
- Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN.UU.

b) USO COMPLEMENTARIO:

- Industrial: En situación de planta inferior a la baja y baja.
- Dotacional: En todas sus clases. En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
- Terciario:
 - Comercial: En situación de planta baja, inferior a la baja y planta primera en categoría de mediano comercio.
 - Recreativo: Tipo III. En cualquier situación del edificio
 - Hospedaje. En cualquier situación del edificio.
 - Otros servicios terciarios. En cualquier situación del edificio.

c) USO ALTERNATIVO:

- Terciario:



- 10 / 14

- Hospedaje: En edificio exclusivo
- Dotacional: En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

2. Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante, podrán desarrollarse en un edificio exclusivo dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de las condiciones establecidas para cada grado y de las situaciones sobre rasante de los usos previstos en el presente artículo.

2.13. Usos autorizables

- Terciario
 - Otros servicios terciarios: En edificio exclusivo
 - Recreativo. En edificio exclusivo
 - Comercial: En edificio exclusivo





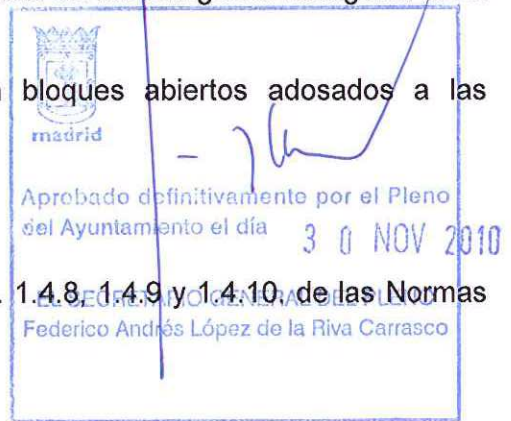
3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO

3.1. Ámbito y características

1. La zona regulada por esta Norma, comprende la parcela identificada en el Plano de Ordenación con la denominación EB.

3. El uso cualificado es el de equipamiento básico, en alguna de las categorías recogidas en el artículo 7.10.1 de las Normas Urbanísticas.

3. La tipología se corresponde con la edificación en bloques abiertos adosados a las edificaciones medianeras.



3.2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras contempladas en los arts. 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas (NN.UU.).

3.3. Condiciones de la Parcela

Se admite la segregación de parcelas, estando condicionada está al cumplimiento de la parcela mínima señalada para cada una de las categorías de uso que se deseen implantar.

3.4. Superficies de parcela y edificabilidad

1. La superficie de la parcela es de mil metros cuadrados con treinta y cinco centímetros cuadrados (1.000,35 m²).

2. El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

3.5. Ocupación

La ocupación máxima será del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.



3.6 Posición de la edificación

La edificación podrá disponerse sobre la totalidad de la parcela, si bien deberá adosarse como mínimo en el lienzo medianero existe, en sus dos primeras plantas o en una altura máxima de nueve (9 m) metros, debiendo mantener un retranqueo de tres (3 m) metros desde la fachada enfrentada a la medianería para el resto de las plantas sobre rasante.

3.7. Altura de la edificación

1. El número máximo de plantas sobre rasante es de cuatro (4) plantas, salvo las condiciones señaladas en el artículo 3.6 de estas normas, limitando su altura máxima de coronación a veinte (20 m) metros.

2. Adicionalmente a lo establecido en el punto anterior, se autoriza la construcción de una planta ático sobre la última planta permitida; cumpliendo las condiciones que para las mismas se regulan en el art. 6.6.15.8 de las NN.UU.

3.8. Altura de pisos

La altura de pisos será, como mínimo, de trescientos sesenta (360) centímetros en planta baja y de trescientos (300) centímetros en las plantas superiores.

3.9. Altura en relación con el ancho de la vía pública

No serán de aplicación las limitaciones que se derivan del artículo 6.6.8 de las NN.UU.

3.10. Condiciones para la ampliación y reestructuración general

Las obras de ampliación y reestructuración general para los edificios existentes se le aplicarán las mismas condiciones que a las edificaciones de nueva planta, y quedaran reguladas por el cumplimiento del artículo 7.10.6 apartado 5 de las NN.UU.

3.11. Usos compatibles

USO ASOCIADO:

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del capítulo 7.2 de las NN.UU.

