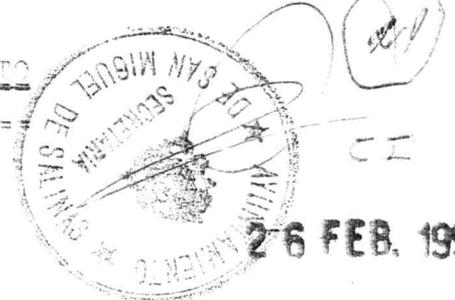


NORMAS DE EDIFICACIÓN

PLAN PARCIAL A.D.U.- 17 "LA Balsa" -



2.3 NORMAS DE DIFICACION.

2.3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

La facultad de edificar estará subordinada al cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y efectiva urbanización de la parcela sobre la que se pretenda la actuación, hasta merecer ésta la condición de solar según establece el artículo 82 de la vigente Ley del Suelo.

Sin perjuicio del cumplimiento de la anterior condición, se podrá autorizar la edificación de las parcelas antes de que adquieran la calificación definitiva de solar, cuando concurren las circunstancias determinadas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.

2.3.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

2.3.2.1. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION:

Las condiciones a que habrá de sujetarse la edificación sobre las parcelas aptas para ello, de este Plan Parcial, serán las específicas de las Ordenanzas particulares de la zona de que se trate.

A efectos de interpretación de las presentes Ordenanzas, cuando se empleen los términos de solar, alineaciones, volumen, alturas,etc., tendrán el significado taxativo que expresan las ordenanzas de Edificación de las NN.SS.P.M. de San Miguel de Salinas.

Se considerarán usos permitidos, los que se determinan en las Ordenanzas particulares de cada zona, de acuerdo con las previsiones del Plan Parcial/ considerándose como usos prohibidos, los inadecuados por el fin de la parcela.

Se considerará como aprovechamiento principal, el correspondiente al uso fundamental de la zona, permitiéndose un aprovechamiento extraordinario limitado y compatible con el principal.

Dentro de estos aprovechamientos extraordinarios, distinguiremos los complementarios y los sustitutorios; consideraremos como complementario aquel que guarda una estrecha vinculación al fundamental, incluyendo expresamente el caso de los aparcamientos privados en recintos interiores a las parcelas. Consideraremos como sustitutorios del principal, aquellos que, estando permitidos dentro de la zona y dentro de los límites permitidos por las Ordenanzas particulares de la zona, sirven para revitalizarla.

2.3.2.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIEN.

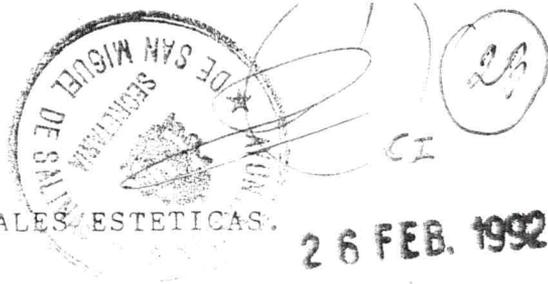
El volumen máximo se determinará para cada zona, en sus respectivas Ordenanzas particulares.

Las condiciones higiénicas y de habitabilidad serán las establecidas por las NN.SS.P.M. de San Miguel de Salinas, y, en su defecto, las dispuestas por el M.O.P.U.T.

2.3.2.3. CONDICIONES GENERALES DE USO.

De acuerdo con las NN.SS.P.M. se considerarán usos permitidos los siguientes:

- Residencial.
- Hotelero.
- Sanitario y asistencial.
- Cultural y de reunión.
- Comercial y de oficinas.
- Religioso.
- Docente, y
- Artesanal compatible con vivienda.



2.3.2.4. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

Existe libertad de composición, debiendo, en cualquier caso, respetarse las disposiciones del artículo 98 del Reglamento de Planeamiento, así como las disposiciones establecidas en las NN.SS.P.M. de San Miguel de Salinas.

2.3.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

2.3.3.1. DEFINICION DE LAS ZONAS.

Las zonas previstas en el presente Plan Parcial, son las determinadas en el correspondiente plano de zonificación y que a continuación se enumeran:

- Residencial
- Sistemas de espacios libres de dominio y uso público (jardines y áreas de juego y recreo para niños)
- Centros docentes (E.G.B. 8 unid. y guard. preescolar.)
- Servicios de interés público y social (parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social)
- Red viaria y zona de aparcamientos.

2.3.3.2. ZONA RESIDENCIAL.

A) Definición.- Es aquella zona de dominio y uso privado, destinada a la edificación de viviendas.

CI
26 FEB. 1992



24

B) Tipologías.- Son las permitidas por las NN.SS.P.M. de San Miguel de Salinas para este Sector (A.D.U.-17): Residencial aislada, pareada, en hilera o agrupadas. Con las determinaciones que, para cada una de ellas se establecen en las mismas.

C) Condiciones de Edificabilidad.-

Parcela mínima: 400 m² resid. aislada
800 m² resid. pareada
1.200 m² resid. en hilera
1.600 m² resid. agrupada

Edific. máxima: 0,40 m²/m² residencial
aislada o pareada.
0,50 m²/m² residencial
en hilera o agrupada.

Ocupac. máxima: 40 %

Altura máxima: 2P (7m)

Retranqueo perimetral mínimo: 3 m.

De la edificabilidad máxima sobre parcela neta, podrá destinarse a otros usos permitidos, un máximo del 20 %.

Para la construcción de piscinas, habrá de respetarse un retranqueo mínimo a lindes de 1 m.

La altura máxima de los cerramientos en medianeras y línea de fachada, no superará un metro, en fábrica de obra, pudiendo excederse esta altura con elementos vegetales.

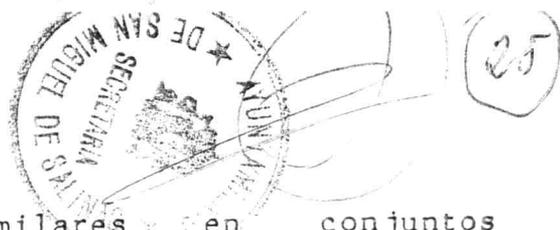
D) Aparcamientos.-

Son obligatorios en el interior de la parcela, debiendo preverse una plaza por cada 200 m² de edificación residencial.

E) Condiciones estéticas.-

Las condiciones estéticas, se remiten a lo establecido en las condiciones comunes de estas ordenanzas, debiendo, en todo caso, realizarse

CI
26 FEB. 1992



acabados similares en conjuntos agrupados, así como evitar medianerías.

F) Condiciones de uso.-

Se determina como uso fundamental y obligatorio, el residencial.

Con las tolerancias determinadas en las condiciones de edificabilidad, se admitirán como usos tolerados:

- Cultural: De carácter privado (colegios y academias de menos de 50 alumnos).
- Deportivo: Sin espectadores.
- Relación: Casinos, salas de fiestas, bares, restaurantes, exposiciones, con un máximo de 250 m².
- Comercial: En plantas bajas.
- Los demás usos se consideran prohibidos.

2.3.3.3. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

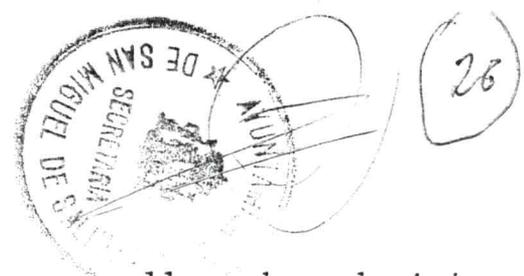
A) Definición.- Es aquella zona de dominio y uso público destinada a jardines y esparcimiento de la población.

B) Condiciones de edificabilidad.- No se permitirá ningún tipo de construcción en la zona, salvo la construcción de aseos públicos, quioscos y casetas destinadas al uso de la zona, bajo las siguientes condiciones:

Ocupación máxima: 0,30 %
Altura máxima : 4 m.

Debiendo guardar la suficiente adecuación al entorno en que se sitúa.

CI
26 FEB. 1992



2.3.3.4. CENTROS DOCENTES.

- A) Definición.- Es aquella de dominio público o privado y uso público, destinada a la enseñanza.
- B) Condiciones de edificabilidad.- Estando previsto para un centro de EGB de 8 unidades, y una guardería, sus condiciones se regirán por sus propias normas institucionales, Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 14 de Agosto de 1.975 (B.O.E. nº 205, del 27-8-1.975).
- C) Condiciones de uso.- El uso fundamental será el cultural, para un centro de EGB, de 8 unidades, y una guardería.
Como uso tolerado, se permitirá la construcción de una vivienda de 120 m² como máximo, para uso exclusivo del guarda o portero del centro.

2.3.3.5. PARQUE DEPORTIVO.

- A) Definición.- Es aquella zona de dominio privado y uso público, destinada al esparcimiento deportivo de los usuarios del sector.
- B) Condiciones de Edificabilidad.- Se permitirá una edificabilidad de 0,09 m²/m² para servicios complementarios al deportivo (duchas, aseos, taquillas, etc.).
- C) Condiciones de uso.- El uso fundamental será el deportivo, tolerándose el de servicios complementarios (duchas, aseos, taquillas, bar, etc.) debiendo ir resueltos en un edificio único, y guardar la suficiente dignidad constructiva. Considerándose prohibidos los demás usos.

26 FEB. 1992



2.3.3.6. EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

A) Definición.- Son aquellos locales de dominio y uso privado, destinados a la compraventa al por menor de las mercancías necesarias para la vida cotidiana de la urbanización.

B) Condiciones de edificabilidad.-

- Edificab. máxima: 0,40 m²/m²
- Altura máxima: 2P (7 m)
- Ocupación máxima: 40 % parc.
- Separación a linderos y entre edificaciones: 5 m.

2.3.3.7. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

A) Definición.- Es aquella zona de dominio privado y uso público o privado, destinada a equipamiento comunitario y social.

B) Condiciones de Edificabilidad:

- Edificab. máxima: 0,30 m²/m².
- Altura máxima: 2P (7 m.).
- Ocupación máxima: 30 % parc.
- Separación a linderos y entre edificaciones: 5 m.

C) Condiciones de uso.- Los usos permitidos son:

- Sanitario y asistencial.,
- Administrativo.
- Religioso.
- Espectáculos y recreativo.

Los demás usos se consideran incompatibles.

CI
26 FEB. 1992



28

2.3.3.8. RED DE COMUNICACIONES Y APARCAMIENTOS.

Constituyen el conjunto de espacios así clasificados, para facilitar el acceso rodado a las distintas parcelas previstas en este Plan Parcial, así como la red peatonal y plazas de aparcamiento.

Estos espacios son considerados de dominio y uso público, no permitiéndose ningún tipo de construcción, y su único uso permitido será el de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.