



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
FÁTIMA FRANCISCANOS, ALBACETE
NORMATIVA URBANÍSTICA



Programa Operativo FEDER 2014-2020 Plurirregional de España
EJE 12- URBANO: DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO (EDUSI)
FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER)

CRÉDITOS

Empresa redactora

Paisaje Transversal SLL

Iñaki Romero Fernández de Larrea, arquitecto

Pilar Díaz Rodríguez, arquitecta

Jesús M^a Rueda Colinas y Mariángeles Vega González, arquitectos

Sonia Ortega García, historiadora

Ángela Peralta Álvarez, arquitecta

Cristina Rodríguez Ábalos, arquitecta

Garbiñe Romero, delineante

Equipo técnico de apoyo

Jesús M^a Rueda Colinas y Mariángeles Vega González, arquitectos

Sandra Magro Ruiz y Ana Méndez Márquez, biólogas

Samir Awad Núñez, doctor ingeniero de caminos

Pedro Bravo Aguilar, periodista

Andrés Walliser Martínez, sociólogo

Ícaro Obeso Muñiz, geógrafo y topógrafo

Elena Royo González, arquitecta

Javier Atiénzar Martínez y Luis Torres Arenas, arquitecto técnico y arquitecto

Dirección técnica, Ayuntamiento de Albacete

Gerencia de Urbanismo

Rafael Vargas Lozano y José Carlos Bernabé Gascón

EDUSI Albacete

Esteban Mario Berlanga Ruiz



ÍNDICE

PRESENTACIÓN	4
1 DISPOSICIONES GENERALES	5
1.1 RÉGIMEN NORMATIVO	5
1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN	7
2 NORMAS REGULADORAS	8
2.1 CALIFICACIÓN Y USOS	8
2.2 NORMA ZONAL 1: MANZANA CERRADA	9
2.3 NORMA ZONAL 2: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	15
2.4 NORMA ZONAL 3: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO	20
2.5 NORMA ZONAL 4: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR	24
2.6 NORMA ZONAL 5: CONSERVACIÓN DE COLONIAS	30
3 ORDENANZA PARA EL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES	37
3.1 DISPOSICIONES GENERALES	37
3.2 CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES	40
3.3 OTRAS CONDICIONES	47
4 ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUC	48



PRESENTACIÓN

Este documento recoge las **Normas Urbanísticas** del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Ensanche de Albacete, que incluye los barrios de Fátima y Franciscanos.

La primera parte del trabajo incluyó un análisis y un proceso participativo que dieron lugar a un plan estratégico para el ámbito, reflejado en la **Memoria Informativa**.

Ambos documentos junto a la **Memoria Justificativa** componen el documento para Aprobación Inicial de este PERI del Ensanche de Albacete, redactado en enero de 2021.



1 DISPOSICIONES GENERALES

1.1 RÉGIMEN NORMATIVO

1.1.1 Objeto

El objeto de la presente Normativa Urbanística es recoger las determinaciones escritas del Plan Especial a las que se otorga carácter normativo, incluyendo todas las determinaciones de ordenación detallada sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas.

1.1.2 Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente Normativa Urbanística es el grafiado en los planos de ordenación, correspondiendo a los barrios Franciscanos y Fátima.

El punto de partida para la delimitación es el propuesto en la EDUSI Albacete (2014-20), y de los límites administrativos de los barrios de Fátima y Franciscanos, ampliándose en los bordes en contacto con el Paseo de la Feria y con el Parque de Abelardo Sánchez.

1.1.3 Alcance

Las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior definen la regulación detallada de los usos y edificaciones permitidos en el ámbito, completando, ajustando e incluso modificando algunas de las condiciones urbanísticas definidas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, conforme al carácter de instrumento complementario otorgado a los planes especiales por el artículo 29 LOTAU y el artículo 85 del ROTAU.

Conforme al artículo 29 LOTAU, el Plan Especial deberá redactarse con el mismo grado de detalle y contendrá las mismas determinaciones que el instrumento de planeamiento que complemente o modifique.

1.1.4 Vigencia

La tramitación del Plan Especial para su aprobación se desarrollará conforme al artículo 38 de la LOTAU. Su vigencia será indefinida, de acuerdo con el artículo 42 de la LOTAU.

1.1.5 Efectos

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos previstos en el artículo 42 de la LOTAU.

1. Vinculación de los terrenos y construcciones a los usos previstos en el Plan Especial.



2. Declaración en situación de fuera de ordenación de las situaciones preexistentes que resulten disconformes con la nueva ordenación.
3. Obligatoriedad. El Plan Especial y los instrumentos que lo desarrolle, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
4. Ejecutividad. Una vez que entre en vigor el Plan Especial serán formalmente ejecutables las obras y servicios previstas, a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
5. Declaración de utilidad pública de las expropiaciones necesarias, en su caso.
6. Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar toda la documentación integrante del Plan Especial.

1.1.6 Modificaciones

El Plan Especial podrá ser objeto de revisión o modificación, en los términos previstos en los artículos 40 y 41 de la LOTAU.

Conforme al artículo 85 del ROTAU, el PERI puede contener determinaciones estructurales y detalladas, por lo que su revisión o modificación podrá también abordar la modificación de determinaciones estructurales del PGOU que desarrolla; siempre dentro de los límites establecidos en el artículo 89 del ROTAU.



1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

1.2.1 Contenido documental

Conforme al artículo 90 del ROTAU, el Plan Especial de Reforma Interior contiene los siguientes documentos:

1. Documento Informativo.
 - a. Memoria Informativa.
 - b. Planos de Información.
2. Memoria Justificativa
3. Normas urbanísticas.
4. Planos de Ordenación.

1.2.2 Normas de interpretación

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan Especial corresponden al Ayuntamiento de Albacete a través de sus respectivos servicios técnicos.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.



2 NORMAS REGULADORAS

2.1 CALIFICACIÓN Y USOS

2.1.1 Normas zonales

El presente Plan Especial establece la calificación detallada de los suelos del ámbito estableciendo una serie de zonas definidas gráficamente en el plano de ordenación. Para cada una de ellas se regulan las condiciones de edificación y uso a través de normas zonales específicas.

1. Norma Zonal 1. Manzana cerrada en su grado 1.
2. Norma Zonal 2. Mantenimiento de la edificación.
3. Norma Zonal 3. Bloque abierto.
4. Norma Zonal 4. Vivienda unifamiliar.
 - a. Grado 1. Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
 - b. Grado 2. Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
5. Norma Zonal 5. Conservación de las colonias.
 - a. Grado 1. Vivienda unifamiliar pareada.
 - b. Grado 2. Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.
 - c. Grado 3. Vivienda colectiva adosada.

2.1.2 Usos

El régimen de implantación de cada uno de los usos y las compatibilidades con otros usos se definen de forma pormenorizada en cada norma zonal conforme a la siguiente codificación:

Cu - Uso cualificado

CAs - Uso compatible asociado

CCo - Uso compatible complementario

CAI - Uso compatible alternativo

CAu - Uso compatible autorizable.

P - Uso prohibido.

En las tablas de las Normas Zonales se distinguen las distintas condiciones de los usos del catálogo del PGOU, conforme a los siguientes códigos (sombreados):



Sin sombreado: los usos cualificados y compatibles recogidos en la normativa del PGOU.

En verde: los usos compatibles incluidos en la normativa del presente PERI.

En gris: los usos prohibidos o que no son de aplicación.

En azul: las infraestructuras, permitidas únicamente para servicio de la edificación.

2.2 NORMA ZONAL 1: MANZANA CERRADA

2.2.1 Definición

Regula la edificación en las zonas de tipología edificatoria en Manzana Cerrada con o sin patio de manzana, así calificadas en los planos de ordenación.

En el ámbito es de aplicación el grado 1, correspondiente al *casco y ensanche*

2.2.2 Determinaciones de volumen.

2.2.2.1 Alineaciones y rasantes

Viene definida en el planos correspondiente de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI.

2.2.2.2 Altura de la edificación

Viene definida en el planos correspondiente de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI.

2.2.2.3 Fondo edificable

El que se define en los planos de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI.

Salvo indicación contraria en los planos, serán de 16 metros para el grado 1º, pudiéndose superar en 1 m por la línea de fachada a patio de acuerdo con el artículo 6.3.8.

2.2.2.4 Edificabilidad

Será la que resulte de la aplicación simultánea de las determinaciones de fondo, altura y alineaciones exteriores e interiores.

2.2.2.5 Chaflanes

En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.



Los chaflanes de los patios de manzana definidos en los planos tendrán una longitud mínima de seis (6) metros.

Es obligatorio el mantenimiento de los chaflanes curvos existentes.

2.2.2.6 *Parcela mínima*

Será aquella por debajo de la cual no sea factible la construcción de una vivienda mínima de las establecidas en las Condiciones Generales de estas Normas. No se permitirán nuevas segregaciones que produjesen solares de superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

2.2.2.7 *Patios de manzana*

Son los definidos por los fondos edificables que se fijan en los planos de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI.

2.2.2.8 *Patios de parcela*

Es el espacio libre o edificado en una planta, situado dentro de la línea de edificación. Se ajustarán a lo establecido en las Condiciones Generales de Edificación de la Normativa del PGOU.

Se dividen en dos tipos:

1. Patios cerrados: cuando todos sus límites están conformados por edificación.
2. Patios abiertos: en caso contrario.

2.2.2.9 *Patios abiertos a fachada*

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación del PGOU para este tipo de patios.

2.2.2.10 *Salientes y vuelos*

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales de Edificación del PGOU y computan edificabilidad.

2.2.2.11 *Entreplantas*

Se admiten en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación (título VI) del PGOU y computando edificabilidad.

2.2.2.12 *Áticos*

Se admiten en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación (título VI) del PGOU y computando edificabilidad.



2.2.2.13 Torreones

Se autorizan de acuerdo con lo establecido en las Normas Generales de Edificación del PGOU.

2.2.3 Determinaciones de uso

La siguiente tabla establece el régimen de usos para la Norma Zonal 1:

USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1
RESIDENCIAL	Vivienda	1-Unifamiliar			P
		2-Colectiva			Cu
		3-Apartamento			Cu
	Residencia comunitaria				CAI
INDUSTRIAL	Industria general	A-Compatible con viviendas	1. En PB		CCo / CAI / CAu
			2. En P sótano		CCo / CAI / CAu
		B-Contigua a vivienda, en edificio exclusivo			CAI / Cau
		C-Aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda			CAI / CAu
		D-En zona industrial urbana			CAI ¹ / CAu ¹
		E-En zona industrial aislada			P
		F-Industrias especiales			P
	Almacén	A-En PB, Ps o SS. < 100 m ²			CAu
		B-En PB, PS o SS. 100 - 300 m ²			CAu
		C-En PB, PS o SS. > 300 m ²			CAu
		D-Edificio exclusivo < 500 m ²			CAu
		E-Edificio exclusivo > 500 m ²			CAu
		F-Incompatibles con vivienda. Zonas uso específico			P
	Servicios empresariales				Cal / CAu
TERCIARIO	Comercial	A-Minorista < 150 m ²			CCo
		B-Superservicio 150 - 450 m ²			CCo
		C-Supermercado y grandes almacenes	1. 450 - 2500 m ²		CCo
			2. > 2500 m ²		CCo
		D. Hipermercado (1) y cash and carry (2)	1. > 2500 m ²		P
			2. > 800 m ²		P

USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1
TERCIARIO	Comercial	E. Establecimientos asociados	1. Mercado abastos		P
			2. Galerías comerciales		CCo
			3. Centros comerciales		CCo
			4. Zonas comerciales		CCo
	F. Comercio mayorista		1. Mercado central		P
			2. Mercado de origen		P
			3. Centrales de distribución		P
	Oficinas	G. Establecimientos de exposición y venta de vehículos			CCo ²
		1-Despacho profesional anexo a vivienda del titular			CCo /CAs
		2-Locales en SS, PB y P1 ^a			CCo
		3-Edificios con oficinas en más del 60%			CAI
	Hotelero				CCo ³ / CAI ⁷
	Espectáculos y recreativo	1-Hasta 500 espectadores	1. Hasta 50		CCo
			2. 51-250		CCo
			3.251-500		CCo
		2- De 501 a 1500 espectadores			CCo ⁴
		3- De 1501 a 5000 espectadores			P
		4-Más de 5000 espectadores			P
	Salas de reunión	5-Parques de atracciones y aire libre			P
		1- < 300 m ²			CCo
		2- 300 - 600 m ²			CCo
		3- > 600 m ²			CCo
DOTACIONAL	Equipamientos	1. Administrativo	A. Servicios administrativos	1. Ayuntamientos	CAs / CAI ⁷
				2. Juzgados	CAs / CAI ⁷
				3. Organismos Administraciones	CAs / CAI ⁷
				4. Correos	CAI ⁷



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1
DOTACIONAL	Equipamientos	1. Administrativo	B. Servicios de orden	1. Comisarías 2. Centros de detención 3. Policía municipal y de tráfico	CAs / CAI ⁷ CAI ⁷ CAs / CAI ⁷
			c. Higiene y prevención	1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras 2. Parques de bomberos 3. Servicios funerarios (cementerios y tanatorios)	CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷
			d. Instalaciones militares		CAI ⁷
			e. Abast. alimentario		CAI ⁷
			f. Recintos feriales		CAI ⁷
		2. Bienestar social y asistencial	a. Juventud e infancia b. Asistencia ancianos c. Asistencia minusválidos d. Asistencia marginados		CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAI ⁷
		3-1.1 Deportivo en edificio exclusivo y sin espectadores	a. < 2.000 m ² b. 2.000 - 5.000 m ² c. > 5.000 m ²		CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷
		3-1.2 Deportivo en edificio exclusivo y con espectadores	a. Hasta 500 esp. b. 500-2.000 esp. c. 2.000-25.000 esp. d. Más de 25.000 esp.		CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷
		3-2 Deportivo en edificio compartido	a. Plantas inferiores a baja b. Planta baja c. Plantas superiores a baja		CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷
		4-Docente			CCo / CAI ⁷
		5-Socio-cultural			CCo / CAI ⁷
		6-Religioso			CCo ⁵ / CAI ⁷



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1.1
DOTACIONAL	Equipamientos	7-1-Sanitario hospitalario	1. Ciudades hospitalarias		CCo / CAI ⁷
			2. Hospitales generales		CCo / CAI ⁷
			3. Hospitales especiales		CCo / CAI ⁷
			4. Otros hospitales		CCo / CAI ⁷
		7-2 Sanitario extrahospitalario	1. Casas de socorro		CCo / CAI ⁷
			2. Consultorios		CCo / CAI ⁷
			3. Ambulatorios		CCo / CAI ⁷
			4. Radiología		CCo / CAI ⁷
		8-Multifuncional			CAI ⁷
		9-Contingencia			CAI ⁷
		Espacios libres			CAs / CCo / CAI
GARAJE-APARCAM.	1. Anexo a vivienda unifamiliar				P
	2. En PB e inferiores				CAs
	3. En espacio de parcela y patios de manzana				CAs
	4. En edificio exclusivo				CAL / CAu
	5. En manzana completa				CAu
	6. Para uso público				CAs
	7. Talleres				CAs
	8. Servicio público de transporte				P
	9. Depósitos de vehículos usados				P
	10. Abastecimiento de agua				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos
INFRAESTRUCTURAS	2. Saneamiento				
	3. Energía eléctrica				
	4. Gas				
	5. Telecomunicaciones				
	6. Residuos sólidos urbanos				CCo ⁶ / CAu ⁴
	7. Estaciones de servicio				
	8. Energía solar				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos

¹ en manzanas completas

² máximo 100 m² de la superficie destinada a taller anexo

³ en planta baja, primera e inferiores

⁴ con acceso desde la calle de anchura superior a 16 m.

⁵ en planta baja e inferiores

⁶ en calles de anchura igual o superior a 18 m.

⁷ en edificio exclusivo

⁸ en cualquier situación

⁹ en calles de ancho superior a 20 m.

¹⁰ centro de enseñanza infantil de Primer Ciclo: 15.000 m²



2.3 NORMA ZONAL 2: MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

2.3.1 Definición

Regula las zonas calificadas por el PGOU como el mantenimiento de las condiciones de la edificación existente.

2.3.2 Determinaciones generales

Esta calificación corresponde a aquellas edificaciones existentes que construidas con características de tipología de edificación en bloque abierto están insertadas en la trama urbana de manzana cerrada.

Recoge también aquellas unidades de actuación desarrolladas por Ordenación de volúmenes de acuerdo con los Planes Generales anteriores.

2.3.3 Determinaciones de volumen

Se impone la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes autorizándose todo tipo de obras en los edificios menos las de demolición total o parcial que no vengan obligadas por la declaración de ruina de la edificación.

Se permiten obras de sustitución siempre que las características volumétricas del nuevo edificio coincidan con las de la edificación existente que se reflejan en los planos correspondientes del PG y cumplan con las condiciones generales de edificación de estas Normas.

Los solares existentes dentro de las unidades de actuación a que se refiere el apartado 2 se edificarán de acuerdo con la ordenación de volúmenes aprobada anteriormente.



2.3.4 Determinaciones de uso

La siguiente tabla establece el régimen de usos para la Norma Zonal 2:

USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1
RESIDENCIAL	Vivienda	1-Unifamiliar			P
		2-Colectiva			Cu
		3-Apartamento			Cu
	Residencia comunitaria				CAI
INDUSTRIAL	Industria general	A-Compatible con viviendas	1. En PB		CCo / CAI / CAu
			2. En P sótano		CCo / CAI / CAu
		B-Contigua a vivienda, en edificio exclusivo			CAI / Cau
		C-Aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda			CAI / CAu
		D-En zona industrial urbana			CAI ¹ / CAu ¹
		E-En zona industrial aislada			P
		F-Industrias especiales			P
	Almacén	A-En PB, Ps o SS. < 100 m ²			CAu
		B-En PB, PS o SS. 100 - 300 m ²			CAu
		C-En PB, PS o SS. > 300 m ²			CAu
		D-Edificio exclusivo < 500 m ²			CAu
		E-Edificio exclusivo > 500 m ²			CAu
		F-Incompatibles con vivienda. Zonas uso específico			P
	Servicios empresariales				Cal / CAu
TERCIARIO	Comercial	A-Minorista < 150 m ²			CCo
		B-Superservicio 150 - 450 m ²			CCo
		C-Supermercado y grandes almacenes	1. 450 - 2500 m ²		CCo
			2. > 2500 m ²		CCo
		D. Hipermercado (1) y cash and carry (2)	1. > 2500 m ²		P
			2. > 800 m ²		P



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1
TERCIARIO	Comercial	E. Establecimientos asociados	1. Mercado abastos		P
			2. Galerías comerciales		CCo
			3. Centros comerciales		CCo
			4. Zonas comerciales		CCo
	F. Comercio mayorista		1. Mercado central		P
			2. Mercado de origen		P
			3. Centrales de distribución		P
	Oficinas	G. Establecimientos de exposición y venta de vehículos			CCo ²
		1-Despacho profesional anexo a vivienda del titular			CCo /CAs
		2-Locales en SS, PB y P1 ^a			CCo
		3-Edificios con oficinas en más del 60%			CAI
	Hotelero				CCo ³ / CAI ⁷
	Espectáculos y recreativo	1-Hasta 500 espectadores	1. Hasta 50		CCo
			2. 51-250		CCo
			3.251-500		CCo
		2- De 501 a 1500 espectadores			CCo ⁴
		3- De 1501 a 5000 espectadores			P
		4-Más de 5000 espectadores			P
	Salas de reunión	5-Parques de atracciones y aire libre			P
		1- < 300 m ²			CCo
		2- 300 - 600 m ²			CCo
		3- > 600 m ²			CCo
DOTACIONAL	Equipamientos	1. Administrativo	A. Servicios administrativos	1. Ayuntamientos	CAs / CAI ⁷
				2. Juzgados	CAs / CAI ⁷
				3. Organismos Administraciones	CAs / CAI ⁷
				4. Correos	CAI ⁷



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1
DOTACIONAL	Equipamientos	1. Administrativo	B. Servicios de orden	1. Comisarías 2. Centros de detención 3. Policía municipal y de tráfico	CAs / CAI ⁷ CAI ⁷ CAs / CAI ⁷
			c. Higiene y prevención	1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras 2. Parques de bomberos 3. Servicios funerarios (cementerios y tanatorios)	CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷
			d. Instalaciones militares		CAI ⁷
			e. Abast. alimentario		CAI ⁷
			f. Recintos feriales		CAI ⁷
		2. Bienestar social y asistencial	a. Juventud e infancia b. Asistencia ancianos c. Asistencia minusválidos d. Asistencia marginados		CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAI ⁷
		3-1.1 Deportivo en edificio exclusivo y sin espectadores	a. < 2.000 m ² b. 2.000 - 5.000 m ² c. > 5.000 m ²		CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷
		3-1.2 Deportivo en edificio exclusivo y con espectadores	a. Hasta 500 esp. b. 500-2.000 esp. c. 2.000-25.000 esp. d. Más de 25.000 esp.		CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷
		3-2 Deportivo en edificio compartido	a. Plantas inferiores a baja b. Planta baja c. Plantas superiores a baja		CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷ CAs / CAI ⁷
		4-Docente			CCo / CAI ⁷
		5-Socio-cultural			CCo / CAI ⁷
		6-Religioso			CCo ⁵ / CAI ⁷



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-1.1
DOTACIONAL	Equipamientos	7-1-Sanitario hospitalario	1. Ciudades hospitalarias		CCo / CAI ⁷
			2. Hospitales generales		CCo / CAI ⁷
			3. Hospitales especiales		CCo / CAI ⁷
			4. Otros hospitales		CCo / CAI ⁷
		7-2 Sanitario extrahospitalario	1. Casas de socorro		CCo / CAI ⁷
			2. Consultorios		CCo / CAI ⁷
			3. Ambulatorios		CCo / CAI ⁷
			4. Radiología		CCo / CAI ⁷
		8-Multifuncional			CAI ⁷
		9-Contingencia			CAI ⁷
		Espacios libres			CAs / CCo / CAI
GARAJE-APARCAM.	1. Anexo a vivienda unifamiliar				P
	2. En PB e inferiores				CAs
	3. En espacio de parcela y patios de manzana				CAs
	4. En edificio exclusivo				CAL / CAu
	5. En manzana completa				CAu
	6. Para uso público				CAs
	7. Talleres				CAs
	8. Servicio público de transporte				P
	9. Depósitos de vehículos usados				P
	10. Abastecimiento de agua				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos
INFRAESTRUCTURAS	2. Saneamiento				
	3. Energía eléctrica				
	4. Gas				
	5. Telecomunicaciones				
	6. Residuos sólidos urbanos				CCo ⁶ / CAu ⁴
	7. Estaciones de servicio				
	8. Energía solar				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos

¹ en manzanas completas

² máximo 100 m² de la superficie destinada a taller anexo

³ en planta baja, primera e inferiores

⁴ con acceso desde la calle de anchura superior a 16 m.

⁵ en planta baja e inferiores

⁶ en calles de anchura igual o superior a 18 m.

⁷ en edificio exclusivo

⁸ en cualquier situación

⁹ en calles de ancho superior a 20 m.

¹⁰ centro de enseñanza infantil de Primer Ciclo: 15.000 m²



2.4 NORMA ZONAL 3: EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

2.4.1 Definición

Regula la edificación en las zonas de tipología edificatoria de Bloque Abierto con o sin patios de parcela cerrados o abiertos así calificadas en los planos de ordenación.

2.4.2 Determinaciones de volumen.

2.4.2.1 Obras admisibles

Son admisibles todo tipo de obras en los edificios, así como las de sustitución.

2.4.2.2 Condiciones de edificación

La nueva edificación que se produzca por ejecución de obras de sustitución deberá respetar las alineaciones, retranqueos, separaciones o linderos y alturas que se señalan en los planos de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI.

2.4.3 Determinaciones de uso

La siguiente tabla establece el régimen de usos para la Norma Zonal 3:

USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-3
RESIDENCIAL	Vivienda	1-Unifamiliar			P
		2-Colectiva			Cu
		3-Apartamento			Cu
	Residencia comunitaria				P
INDUSTRIAL	Industria general	A-Compatible con viviendas	1. En PB		CCo
			2. En P sótano		CCo
		B-Contigua a vivienda, en edificio exclusivo			P
		C-Aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda			CAu
		D-En zona industrial urbana			P
		E-En zona industrial aislada			P
	Almacén	F-Industrias especiales			P
		A-En PB, Ps o SS. < 100 m ²			
		B-En PB, PS o SS. 100 - 300 m ²			
		C-En PB, PS o SS. > 300 m ²			
		D-Edificio exclusivo < 500 m ²			
		E-Edificio exclusivo > 500 m ²			



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-3
		F-Incompatibles con vivienda Zonas uso específico			
		Servicios empresariales			
TERCIARIO	Comercial	A-Minorista < 150 m ²			CCo ³
		B-Superservicio 150 - 450 m ²			CCo ³
		C-Supermercado y grandes almacenes	1. 450 - 2500 m ²		CCo ³ / CAu ⁷
			2. > 2500 m ²		CAu ⁷
		D. Hipermercado (1) y cash and carry (2)	1. > 2500 m ²		CAu ⁷
			2. > 800 m ²		CCo ³
		E. Establecimientos asociados	1. Mercado abastos		CAu ⁷
			2. Galerías comerciales		CCo ³
			3. Centros comerciales		CAu ⁷
			4. Zonas comerciales		CCo ³
		F. Comercio mayorista	1. Mercado central		CAu ⁷
			2. Mercado de origen		CAu ⁷
			3. Centrales de distribución		CAu ⁷
		G. Establecimientos de exposición y venta de vehículos			CCo ²
	Oficinas	1-Despacho profesional anexo a vivienda del titular			CCo / CAs
		2-Locales en SS, PB y P1 ^a			CCo ⁸
		3-Edificios con oficinas en más del 60%			CAu
	Hotelero				CCo ⁸ / CAI ⁷
	Espectáculos y recreativo	1-Hasta 500 espectadores	1. Hasta 50		CCo / CAu ⁷
			2. 51-250		CCo / CAu ⁷
			3.251-500		CCo / CAu ⁷
		2- De 501 a 1500 espectadores			CCo / CAu ⁷
		3- De 1501 a 5000 espectadores			CCo / CAu ⁷
		4-Más de 5000 espectadores			CCo / CAu ⁷
		5-Parques de atracciones y aire libre			CCo / CAu ⁷
	Salas de reunión	1- < 300 m ²			CCo ³
		2- 300 - 600 m ²			CCo ³
		3- > 600 m ²			CCo ³
DOTACIONAL	Equipamientos	1. Administrativo	A. Servicios administrativos	1. Ayuntamientos	CCo ⁵ / CAI
				2. Juzgados	CCo ⁵ / CAI
				3. Organismos Administraciones	CCo ⁵ / CAI
				4. Correos	CCo ⁵ / CAI
				1. Comisarías	CCo ⁵ / CAI



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-3
			B. Servicios de orden	2. Centros de detención 3. Policía municipal y de tráfico	CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI
			c. Higiene y prevención	1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras 2. Parques de bomberos 3. Servicios funerarios (cementerios y tanatorios)	CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI
			d. Instalaciones militares		CCo ⁵ / CAI
			e. Abast. alimentario		CCo ⁵ / CAI
			f. Recintos feriales		CCo ⁵ / CAI
			2. Bienestar social y asistencial	a. Juventud e infancia b. Asistencia ancianos c. Asistencia minusválidos d. Asistencia marginados	CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI
			3-1.1 Deportivo en edificio exclusivo y sin espectadores	a. < 2.000 m ² b. 2.000 - 5.000 m ² c. > 5.000 m ²	CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI
			3-1.2 Deportivo en edificio exclusivo y con espectadores	a. Hasta 500 esp. b. 500-2.000 esp. c. 2.000-25.000 esp. d. Más de 25.000 esp.	CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI
DOTACIONAL	Equipamientos	3-2 Deportivo en edificio compartido	a. Plantas inferiores a baja b. Planta baja c. Plantas superiores a baja		CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI
		4-Docente			Cco / CAI
		5-Socio-cultural			CCo ⁵ / CAI
		6-Religioso			CCo ⁵ / CAI
		7-1-Sanitario hospitalario	1. Ciudades hospitalarias 2. Hospitales generales 3. Hospitales especiales 4. Otros hospitales		CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI
		7-2 Sanitario extrahospitalario	1. Casas de socorro 2. Consultorios 3. Ambulatorios		CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI CCo ⁵ / CAI



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-3
GARAJE-APARCAMIENTO	8-Multifuncional	4. Radiología			CCo ⁵ / CAI
		9-Contingencia			CCo ⁵ / CAI
		Espacios libres			CCo ⁵ / CAI
	1. Anexo a vivienda unifamiliar				CAs / CCo / CAI
INFRAESTRUCTURAS	2. En PB e inferiores				P
	3. En espacio de parcela y patios de manzana				CAs
	4. En edificio exclusivo				CAs
	5. En manzana completa				CAs
	6. Para uso público				P
	7. Talleres				CAs
	8. Servicio público de transporte				CAs
	9. Depósitos de vehículos usados				P
	1. Abastecimiento de agua				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos
	2. Saneamiento				
	3. Energía eléctrica				
	4. Gas				
	5. Telecomunicaciones				CCo ⁶ / CAu ⁴
	6. Residuos sólidos urbanos				
	7. Estaciones de servicio				
	8. Energía solar				

¹ en manzanas completas

² máximo 100 m² de la superficie destinada a taller anexo

³ en planta baja, primera e inferiores

⁴ con acceso desde la calle de anchura superior a 16 m.

⁵ en planta baja e inferiores

⁶ en calles de anchura igual o superior a 18 m.

⁷ en edificio exclusivo

⁸ en cualquier situación

⁹ en calles de ancho superior a 20 m.

¹⁰ centro de enseñanza infantil de Primer Ciclo: 15.000 m²



2.5 NORMA ZONAL 4: EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR

2.5.1 Definición.

Regula las edificaciones en las zonas de tipología de vivienda unifamiliar, así calificadas en los planos de ordenación.

2.5.2 Clasificación.

Se distinguen dos grados:

- Grado 1º: vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Grado 2º: vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

2.5.3 Determinaciones de volumen.

2.5.3.1 Alineaciones y rasantes

Las alineaciones máximas exteriores de la edificación, así como las rasantes serán las especificadas en el plano de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI, que podrán ajustarse mediante Estudios de Detalle.

2.5.3.2 Edificabilidad

Se define para cada grado:

- Grado 1º: $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Grado 2º: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

2.5.3.3 Chaflanes

En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

Es obligatorio el mantenimiento de los chaflanes curvos existentes.

2.5.3.4 Parcela mínima

Se puede mantener la parcelación existente. En el caso de reparcelaciones o nuevas parcelaciones:

- Grado 1º: la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados con frente mínimo de doce (12) metros. El fondo mínimo será de quince (15) metros.



- Grado 2º: la parcela mínima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros.

2.5.3.5 Altura de la edificación

En el grado 1º y en el grado 2º la altura máxima será de dos (2) plantas sobre rasante y setecientos (700) centímetros de altura de cornisa.

Las cubiertas deberán resolverse dentro del gálibo de treinta y cinco (35) por ciento.

No se permiten áticos.

2.5.3.6 Ocupación

Se define para cada grado:

- Grado 1º: la ocupación máxima será del cuarenta (40) por ciento sobre y bajo rasante.
- Grado 2º: la ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento sobre y bajo rasante.

2.5.3.7 Retranqueos

Se definen para cada grado:

- Grado 1º: será de quinientos (500) centímetros al lindero frontal y de tres (3) a los linderos laterales y de fondo.
- Grado 2º: el retranqueo al lindero frontal será de trescientos (300) centímetros.

2.5.3.8 Patios

Se permiten patios de parcela cerrados que deberán tener una dimensión mínima de tres metros (3,00 m) entre paramentos entre los que será posible inscribir un círculo de diámetro tres metros (3 m).

2.5.3.9 Salientes y vuelos

Se permiten sin que puedan superar los retranqueos a fachada y linderos.

2.5.3.10 Cerramientos de parcelas

Tendrán un paramento ciego no superior a 1 m y su altura máxima será de 2,50 m a base de rejas, vallas metálicas, etc., que podrán completarse con elementos vegetales para impedir las vistas.



2.5.4 Determinaciones de uso

La siguiente tabla establece el régimen de usos para la Norma Zonal 4 en cada uno de sus grados:

USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-4.1	NZ-4.2
RESIDENCIAL	Vivienda	1-Unifamiliar			Cu	Cu
		2-Colectiva				
		3-Apartamento				
	Residencia comunitaria					
INDUSTRIAL	Industria general	A-Compatible con viviendas	1. En PB		P	CAu
			2. En P sótano		P	CAu
		B-Contigua a vivienda, en edificio exclusivo			P	CAu
		C-Aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda			P	CAu
		D-En zona industrial urbana			P	P
		E-En zona industrial aislada			P	P
		F-Industrias especiales			P	P
	Almacén	A-En PB, Ps o SS. < 100 m ²			P	P
		B-En PB, PS o SS. 100 - 300 m ²			P	P
		C-En PB, PS o SS. > 300 m ²			P	P
		D-Edificio exclusivo < 500 m ²			P	P
		E-Edificio exclusivo > 500 m ²			P	P
		F-Incompatibles con vivienda. Zonas uso específico			P	P
					CAI / CAu	CAI / CAu
TERCIARIO	Comercial	A-Minorista < 150 m ²			P	CCo ⁵
		B-Superservicio 150 - 450 m ²			P	CCo ⁵
		C-Supermercado y grandes almacenes	1. 450 - 2500 m ²		P	CCo ⁵
			2. > 2500 m ²		P	P
	Comercial	D-Hipermercado (1) y cash and carry (2)	1. > 2500 m ²		P	P
			2. > 800 m ²		P	CCo ⁵
		1. Mercado abastos			P	P



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-4.1	NZ-4.2
		E. Establecimiento s asociados	2. Galerías comerciales 3. Centros comerciales 4. Zonas comerciales		P	CCo ⁵
		F. Comercio mayorista	1. Mercado central 2. Mercado de origen 3. Centrales de distribución		P	P
		G. Establecimiento s de exposición y venta de vehículos			P	P
	Oficinas	1-Despacho profesional anexo a vivienda del titular			CCo	CCo
		2-Locales en SS, PB y P1 ^a			P	P
		3-Edificios con oficinas en más del 60%			CAI	P
	Hotelero				CAu ⁷	P
	Espectáculos y recreativo	1-Hasta 500 espectadores	1. Hasta 50 2. 51-250 3.251-500		CAu ⁷	CCo
		2- De 501 a 1500 espectadores			CAu ⁷	CCo
		3- De 1501 a 5000 espectadores			CAu ⁷	CCo
		4-Más de 5000 espectadores			CAu ⁷	CCo
		5-Parques de atracciones y aire libre			CAu ⁷	CCo
	Salas de reunión	1- < 300 m ²			P	P
		2- 300 - 600 m ²			P	P
		3- > 600 m ²			P	P
DOTACIONAL	Equipamientos	1. Administrativo	A. Servicios administrativos	1. Ayuntamientos 2. Juzgados 3. Organismos Administraciones 4. Correos	CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷	CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷
			B. Servicios de orden	1. Comisarías 2. Centros de detención 3. Policía municipal y de tráfico	CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷	CAI ⁷ CAI ⁷ CAI ⁷
			c. Higiene y prevención	1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras	CAI ⁷	CAI ⁷



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-4.1	NZ-4.2
				2. Parques de bomberos	CAI ⁷	CAI ⁷
				3. Servicios funerarios (cementerios y tanatorios)	CAI ⁷	CAI ⁷
			d. Instalaciones militares		CAI ⁷	CAI ⁷
			e. Abast. alimentario		CAI ⁷	CAI ⁷
			f. Recintos feriales		CAI ⁷	CAI ⁷
		2. Bienestar social y asistencial	a. Juventud e infancia		CAI ⁷	CAI ⁷
			b. Asistencia ancianos		CAI ⁷	CAI ⁷
			c. Asistencia minusválidos		CAI ⁷	CAI ⁷
			d. Asistencia marginados		CAI ⁷	CAI ⁷
		3-1.1 Deportivo en edificio exclusivo y sin espectadores	a. < 2.000 m ²		CAI ⁷	CAI ⁷
			b. 2.000 - 5.000 m ²		CAI ⁷	CAI ⁷
			c. > 5.000 m ²		CAI ⁷	CAI ⁷
		3-1.2 Deportivo en edificio exclusivo y con espectadores	a. Hasta 500 esp.		CAI ⁷	CAI ⁷
			b. 500-2.000 esp.		CAI ⁷	CAI ⁷
			c. 2.000-25.000 esp.		CAI ⁷	CAI ⁷
			d. Más de 25.000 esp.		CAI ⁷	CAI ⁷
		3-2 Deportivo en edificio compartido	a. Plantas inferiores a baja		CAI ⁷	CAI ⁷
			b. Planta baja		CAI ⁷	CAI ⁷
			c. Plantas superiores a baja		CAI ⁷	CAI ⁷
DOTACIONAL	Equipamientos	4-Docente			CAI ⁷	CAI ⁷
		5-Socio-cultural			CAI ⁷	CAI ⁷
		6-Religioso			CAI ⁷	CAI ⁷
		7-1-Sanitario hospitalario	1. Ciudades hospitalarias		CAI ⁷	CAI ⁷
			2. Hospitales generales		CAI ⁷	CAI ⁷
			3. Hospitales especiales		CAI ⁷	CAI ⁷
			4. Otros hospitales		CAI ⁷	CAI ⁷
		7-2 Sanitario extrahospitalario	1. Casas de socorro		CAI ⁷	CAI ⁷
			2. Consultorios		CAI ⁷	CAI ⁷
			3. Ambulatorios		CAI ⁷	CAI ⁷
			4. Radiología		CAI ⁷	CAI ⁷
		8-Multifuncional			CAI ⁷	CAI ⁷



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-4.1	NZ-4.2
		9-Contingencia			CAI ⁷	CAI ⁷
	Espacios libres				CAs / CCo / CAI	CAs / CCo / CAI
GARAJE-APARCAMIENTO	1. Anexo a vivienda unifamiliar				CAs / CCo	CAs / CCo
	2. En PB e inferiores				CAs / CCo	CAs / CCo
	3. En espacio de parcela y patios de manzana				CAs	CAs
	4. En edificio exclusivo				P	P
	5. En manzana completa				P	P
	6. Para uso público				P	P
	7. Talleres				P	P
	8. Servicio público de transporte				P	P
	9. Depósitos de vehículos usados				P	P
INFRAESTRUCTURA S	1. Abastecimiento de agua				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos	
	2. Saneamiento					
	3. Energía eléctrica					
	4. Gas					
	5. Telecomunicaciones					
	6. Residuos sólidos urbanos					
	7. Estaciones de servicio				P	P
	8. Energía solar				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos	

¹ en manzanas completas

² máximo 100 m² de la superficie destinada a taller anexo

³ en planta baja, primera e inferiores

⁴ con acceso desde la calle de anchura superior a 16 m.

⁵ en planta baja e inferiores

⁶ en calles de anchura igual o superior a 18 m.

⁷ en edificio exclusivo

⁸ en cualquier situación

⁹ en calles de ancho superior a 20 m.

¹⁰ centro de enseñanza infantil de Primer Ciclo: 15.000 m²



2.6 NORMA ZONAL 5: CONSERVACIÓN DE COLONIAS

2.6.1 Definición

Regula las condiciones de edificación y uso de las colonias características de vivienda unifamiliar o colectiva existentes en el suelo urbano, cuya conservación se establece por el Plan General.

2.6.2 Clasificación

Se distinguen tres grados:

- Grado 1º. Vivienda unifamiliar pareada.
- Grado 2º. Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.
- Grado 3º. Vivienda colectiva adosada.

2.6.3 Determinaciones de volumen

2.6.3.1 Tipología

A continuación, se definen las tipologías para cada grado:

- Grado 1º: unifamiliar pareada por el lindero lateral.
- Grado 2º: unifamiliar adosada, construida sobre la alineación oficial.
- Grado 3º: colectiva adosada.

2.6.3.2 Alturas

Será la señalada en el plano de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI para cada volumen construido. Para nuevas edificaciones, la altura máxima para cada grado es:

- Grado 1º: 2 alturas.
- Grado 2º: 1 planta.
- Grado 3º: 2 y 3 alturas.

2.6.3.3 Retranqueo

Los retranqueos serán los señalados en el plano de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI para cada volumen.

2.6.3.4 Separación a linderos

La separación a linderos será la señalada en el plano de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI para cada volumen construido.



para cada grado de la norma zonal 5 es la siguiente:

2.6.3.5 Fondo máximo

El fondo máximo edificable será el señalado en el plano de "PO_03 Plano de Ordenación Detallada y Gestión" del PERI para cada volumen construido.

para cada grado es:

2.6.3.6 Edificaciones auxiliares.

Se permite la construcción de edificaciones auxiliares de 1 planta con una ocupación máxima del espacio libre de la parcela del 30%. No podrán destinarse a usos residenciales, industriales ni terciarios.

Su altura máxima será de 1 planta, 3,5 metros a cumbre.

2.6.3.7 Parcelación

Se define para cada uno de los grados:

- Grado 1º: la existente. Se admite la unión de dos parcelas, manteniendo la tipología edificatoria, para construir dos viviendas.
- Grado 2º: la existente.
- Grado 3º: la existente.

2.6.3.8 Tipos de obras

Se definen para cada grado de ordenanza:

- Grado 1º: se permiten todo tipo de obras en los edificios, tendentes a su conservación, así como las de sustitución, reconstrucción y las de ampliación de un cuerpo de edificación de una sola planta y 25 m² de superficie máxima para uso de garaje, adosado a la edificación existente.
- Grado 2º: se permiten todo tipo de obras en los edificios, tendentes a su conservación, así como las de sustitución y reconstrucción.
- Grado 3º: se permiten todo tipo de obras en los edificios, tendentes a su conservación, así como las de sustitución y reconstrucción.



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-5.1	NZ-5.2	NZ-5.3
RESIDENCIAL	Vivienda	1-Unifamiliar			Cu	Cu	Cu
		2-Colectiva			P	P	P
		3-Apartamento			P	P	P
	Residencia comunitaria				P	P	P
INDUSTRIAL	Industria general	A-Compatible con viviendas	1. En PB		P	P	P
			2. En P sótano		P	P	P
		B-Contigua a vivienda, en edificio exclusivo			P	P	P
		C-Aislada en edificio exclusivo no incompatible con el uso de vivienda			P	P	P
		D-En zona industrial urbana			P	P	P
		E-En zona industrial aislada			P	P	P
		F-Industrias especiales			P	P	P
	Almacén	A-En PB, Ps o SS. < 100 m ²			P	P	P
		B-En PB, PS o SS. 100 - 300 m ²			P	P	P
		C-En PB, PS o SS. > 300 m ²			P	P	P
		D-Edificio exclusivo < 500 m ²			P	P	P
		E-Edificio exclusivo > 500 m ²			P	P	P
		F-Incompatibles con vivienda. Zonas uso específico			P	P	P
	Servicios empresariales				CAI / CAu	CAI / CAu	CAI / CAu
TERCIARIO	Comercial	A-Minorista < 150 m ²			CCo / CAI / CAu	CCo / CAI / CAu	CCo / CAI / CAu
		B-Superservicio 150 - 450 m ²			P	P	P
		C-Supermercado y grandes almacenes	1. 450 - 2500 m ²		P	P	P
			2. > 2500 m ²		P	P	P
		D-Hipermercado (1) y cash and carry (2)	1. > 2500 m ²		P	P	P
			2. > 800 m ²		P	P	P
		E-Establecimientos asociados	1. Mercado abastos		P	P	P
			2. Galerías comerciales		P	P	P
			3. Centros comerciales		P	P	P
			4. Zonas comerciales		P	P	P



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-5.1	NZ-5.2	NZ-5.3
		F. Comercio mayorista	1. Mercado central 2. Mercado de origen 3. Centrales de distribución		P P P	P P P	P P P
		G. Establecimientos de exposición y venta de vehículos			P	P	P
	Oficinas	1-Despacho profesional anexo a vivienda del titular 2-Locales en SS, PB y P1 ^a 3-Edificios con oficinas en más del 60%			Cas / CCo P P	Cas / CCo P P	Cas / CCo P P
TERCIARIO	Hotelero				P	P	P
	Espectáculos y recreativo	1-Hasta 500 espectadores	1. Hasta 50 2. 51-250 3.251-500		P P P	P P P	P P P
		2- De 501 a 1500 espectadores			P	P	P
		3- De 1501 a 5000 espectadores			P	P	P
		4-Más de 5000 espectadores			P	P	P
		5-Parques de atracciones y aire libre			P	P	P
	Salas de reunión	1- < 300 m ² 2- 300 - 600 m ² 3- > 600 m ²			P P P	P P P	P P P
DOTACIONAL	Equipamientos	1. Administrativo	A. Servicios administrativos	1. Ayuntamientos 2. Juzgados 3. Organismos Administraciones 4. Correos	P P P P	P P P P	P P P P
			B. Servicios de orden	1. Comisarías 2. Centros de detención 3. Policía municipal y de tráfico	P P P	P P P	P P P
			c. Higiene y prevención	1. Servicios de recogida y tratamiento de basuras 2. Parques de bomberos 3. Servicios funerarios (cementerios y tanatorios)	P P P	P P P	P P P
			d. Instalaciones militares		P	P	P



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-5.1	NZ-5.2	NZ-5.3
		e. Abast. alimentario			P	P	P
		f. Recintos feriales			P	P	P
		2. Bienestar social y asistencial	a. Juventud e infancia		CCo	CCo	CCo
			b. Asistencia ancianos		CCo	CCo	CCo
			c. Asistencia minusválidos		CCo	CCo	CCo
			d. Asistencia marginados		CCo	CCo	CCo
DOTACIONAL	Equipamientos	3-1.1 Deportivo en edificio exclusivo y sin espectadores	a. < 2.000 m ²		P	P	P
			b. 2.000 - 5.000 m ²		P	P	P
			c. > 5.000 m ²		P	P	P
		3-1.2 Deportivo en edificio exclusivo y con espectadores	a. Hasta 500 esp.		P	P	P
			b. 500-2.000 esp.		P	P	P
			c. 2.000-25.000 esp.		P	P	P
			d. Más de 25.000 esp.		P	P	P
		3-2 Deportivo en edificio compartido	a. Plantas inferiores a baja		P	P	P
			b. Planta baja		P	P	P
			c. Plantas superiores a baja		P	P	P
		4-Docente			CCo ¹⁰ / CAI ⁷	CCo ¹⁰ / CAI ⁷	CCo ¹⁰ / CAI ⁷
		5-Socio-cultural			CAI	CAI	CAI
		6-Religioso			CCo	CCo	CCo
		7-1-Sanitario hospitalario	1. Ciudades hospitalarias		P	P	P
			2. Hospitales generales		P	P	P
			3. Hospitales especiales		P	P	P
			4. Otros hospitalares		P	P	P
		7-2 Sanitario extrahospitalario	1. Casas de socorro		CCo	CCo	CCo
			2. Consultorios		CCo	CCo	CCo
			3. Ambulatorios		P	P	P
			4. Radiología		CCo	CCo	CCo
		8-Multifuncional			CAI	CAI	CAI
		9-Contingencia			CAI	CAI	CAI
	Espacios libres				CAs / CCo / CAI	CAs / CCo / CAI	CAs / CCo / CAI
GARAJE-APARCAMIENTO	1. Anexo a vivienda unifamiliar				CAs	CAs	CAs
	2. En PB e inferiores				P	P	P
	3. En espacio de parcela y patios de manzana				P	P	P
	4. En edificio exclusivo				P	P	P



USO	CLASE	CATEGORÍA	TIPO	SUBTIPO	NZ-5.1	NZ-5.2	NZ-5.3
	5. En manzana completa				P	P	P
	6. Para uso público				P	P	P
	7. Talleres				P	P	P
	8. Servicio público de transporte				P	P	P
	9. Depósitos de vehículos usados				P	P	P
INFRAESTRUCTURAS	1. Abastecimiento de agua				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos		
	2. Saneamiento						
	3. Energía eléctrica						
	4. Gas						
	5. Telecomunicaciones						
	6. Residuos sólidos urbanos						
	7. Estaciones de servicio				P	P	P
	8. Energía solar				CCo Para servicio local de los demás usos permitidos		

¹ en manzanas completas

² máximo 100 m² de la superficie destinada a taller anexo

³ en planta baja, primera e inferiores

⁴ con acceso desde la calle de anchura superior a 16 m.

⁵ en planta baja e inferiores

⁶ en calles de anchura igual o superior a 18 m.

⁷ en edificio exclusivo

⁸ en cualquier situación

⁹ en calles de ancho superior a 20 m.

¹⁰ centro de enseñanza infantil de Primer Ciclo: 15.000 m²



3 ORDENANZA PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES

3.1 DISPOSICIONES GENERALES

3.1.1 Objeto y ámbito de aplicación

Esta ordenanza recoge una serie de condiciones técnicas y de diseño que deberán cumplirse por los proyectos de obras que desarrollen las previsiones del presente PERI en relación con el tratamiento del viario, los espacios libres y las infraestructuras.

El carácter de estas determinaciones es indicativo, y su desarrollo quedará a criterio de los servicios municipales.

Para todo lo no regulado en la presente ordenanza será de aplicación lo previsto en las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete y demás normativa sectorial y municipal de aplicación.

3.1.2 Jerarquización del viario y los espacios libres

3.1.2.1 Clasificación

A los efectos de establecer unas condiciones particulares específicas para las distintas situaciones que se presentan en los espacios libres públicos y el viario del ámbito, el presente PERI establece una zonificación de estos espacios conforme a lo representado en el Plano de Movilidad y Espacio Público, diferenciando las siguientes tipos de viarios:

A. Viario:

1. Calles Principales
2. Calles Locales
3. Calles Vecinales
4. Calles Cívicas
5. Calles Peatonales

B. Espacios libres públicos:

- a. Corredores y ramales verdes dentro de los viarios
- b. Áreas estanciales

3.1.2.2 Características de los distintos tipos de viario

1. **Las calles principales** conforman la estructura viaria rodada principal. Cuentan con dos carriles de tráfico y coinciden con las calles de mayor ancho 16-20m (salvo la calle María



Marín). La calzada está segregada e incorporan tanto corredores verdes como carril bici. Ejemplo: Arquitecto Vandelvira.

2. **Las calles locales** son calles interiores del barrio con tráfico de paso, donde se mantiene la situación actual segregación de cota entre calzada y acera, y adquieren además una mayor relevancia en las intersecciones con respecto al resto de calles. Mantienen el aparcamiento que posean, si bien pueden incluir un corredor verde si uno de sus lados se libera.
3. **Las calles vecinales** se convierten en calles de coexistencia -el modo peatonal y rodado coexisten cada uno en su espacio-, modifican la sección viaria para convertirse en plataforma única, pero con calzada asfaltada, y reducen su velocidad máxima solo a 20km/h. Ejemplo: calle Blasco Ibáñez tras la reforma.
4. **Los calles cívicas** se convierten en espacios de convivencia sin distinción entre el espacio que ocupan los diferentes modos -no confundir con coexistencia- y su velocidad máxima es de 10km/h. Se transforman en plataforma única, pero la zona de rodadura no es asfaltada. Las calles cívicas eliminan su aparcamiento en al menos uno los lados, y se equipan y diseñan para priorizar el uso peatonal y estancial. Ejemplo: proyecto piloto en la calle Velarde.
5. **Las calles peatonales** son las calles con entrada restringida al tráfico, salvo acceso a vados y carga y descarga. Se mejora su diseño para incluir espacios de estancia y juego, incidiendo sobre la necesidad de pequeños espacios públicos de vecindario. No se proponen nuevas calles peatonales, se proponen calles cívicas por su mejor funcionamiento.

3.1.2.3 Características de los espacios libres y corredores verdes

Se plantean como áreas fuertemente naturalizadas, alternando zonas vegetadas con otras pavimentadas. Las soluciones de pavimentos en espacios públicos deberán permitir la infiltración para evitar inundaciones y con ello a su vez mejorar el comportamiento climático.

Se diseñarán con criterios paisajísticos de materiales y tipologías de mobiliario urbano con fines de naturalización y mejora estética, aumentando el tamaño de alcorques e instalando mobiliario urbano con soluciones basadas en la naturaleza.

A través de los espacios libres previstos en las Actuaciones de Dotación, se podrá acceder a las parcelas colindantes. Así mismo, las edificaciones dispuestas en estas parcelas podrán abrir huecos de vistas y luces a los citados espacios.

3.1.3 Ordenación del tráfico y los aparcamientos

El Plano de Movilidad recoge la propuesta del PERI relativa a la ordenación del tráfico y a la dotación de aparcamientos, de forma coherente con la propuesta de tratamiento de urbanización para las distintas zonas que se distinguen en el espacio libre accesible del ámbito.

Se establece la siguiente jerarquización del viario:

1. Viario principal.



2. Viario local

3. Viario vecinal

4. Viario cívico

Se indican los sentidos de circulación propuestos junto con la justificación gráfica de capacidad de las zonas de aparcamiento.

Se establecen las siguientes localizaciones para nuevos aparcamientos de residentes, y se muestran en el Plano de Ordenación Global.

A. Aparcamientos en suelo dotacional público

- Manzana y nave entre Doctor Fleming y Ríos Rosas.
- Antiguo Colegio Mari Llanos Martínez en Torres Quevedo.

B. Aparcamientos bajo espacios públicos o calles

- Plaza Picasso y Arquitecto Vandelvira
- Plaza de Fátima
- Paseo de la Circunvalación
- Plaza Juan Ramón Martínez Gualda

C. Aparcamientos bajo patios privados

- Patio del colegio Santo Ángel
- Patios de manzana con acceso en calle Pizarro 24, Doctor Ferrán 82, Doctor Ferrán 94, Pasaje Buen Suceso, Luis Badía 26 y Blasco de Garay 105.

D. Aparcamientos bajo viviendas (tras sustitución)

- Semi manzana en Ríos Rosas
- Viviendas de bloque abierto en Blasco Ibáñez

3.1.3.1 **Movilidad ciclista**

Todas las calles interiores (viarios locales y vecinales) serán señalizadas horizontal y verticalmente como vías ciclistas, ya que son calles 30 o 20.

Además se incorporan los siguiente carriles bici a la red general de la ciudad:

- Carril bici en la calle Hermanos Jiménez.
- Vía ciclista o carril bici en el itinerario Circunvalación - calle Hermanos Villar - calle Espoz y Mina - Jardillos de la Feria - Circunvalación.



3.2 CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

3.2.1 Condiciones aplicables a todos los viarios

3.2.1.1 Medidas de las sección

Para garantizar las condiciones de accesibilidad se plantean las dimensiones mínimas que deberán tener los distintos espacios que componen la sección del viario, con la siguiente distribución de espacios:

- Acera o espacio adosado a las edificaciones con ancho libre de mínima de 2,4 metros (o 2 metros si se adosa a corredor verde de al menos 0,5 metros).
- Zona de rodadura de 3 metros.
- Aparcamiento en línea de 2,10 metros de ancho.

3.2.1.2 Accesibilidad

La remodelación de las calles deberá contemplar la adaptación de su sección transversal con el fin de convertir las aceras en "itinerarios accesibles" en los términos de la Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE nº 61 de 11 de marzo de 2010).

3.2.1.3 Pavimentación

En las zonas de paso peatonal y bandas de aparcamiento los pavimentos que se utilicen, así como su forma de colocación, deberán favorecer la permeabilización y el drenaje de los suelos, serán materiales permeables discontinuos como el adoquín cerámico y continuos como el hormigón poroso y el sustrato vegetal.

3.2.1.4 Bandas de aparcamiento en línea

Las bandas de estacionamiento en línea adosadas a las aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

- a. Recomendado: 10 metros.
- b. Mínimo: 6 metros.

3.2.1.5 Corredores verdes

En todas las calles donde alguno de sus lados se encuentre liberado de aparcamiento en línea se introducirá una franja verde continua de suelo natural y arbolado, de 1 a 2 metros de ancho, solo interrumpida en los cruces con otras calles.



Estos corredores estarán compuestos de 2 tipos de suelos, sustrato vegetal donde sea posible, y permeable cerámico u hormigón poroso en las zonas de estancia, bancos, zonas de paso, vados, etc.

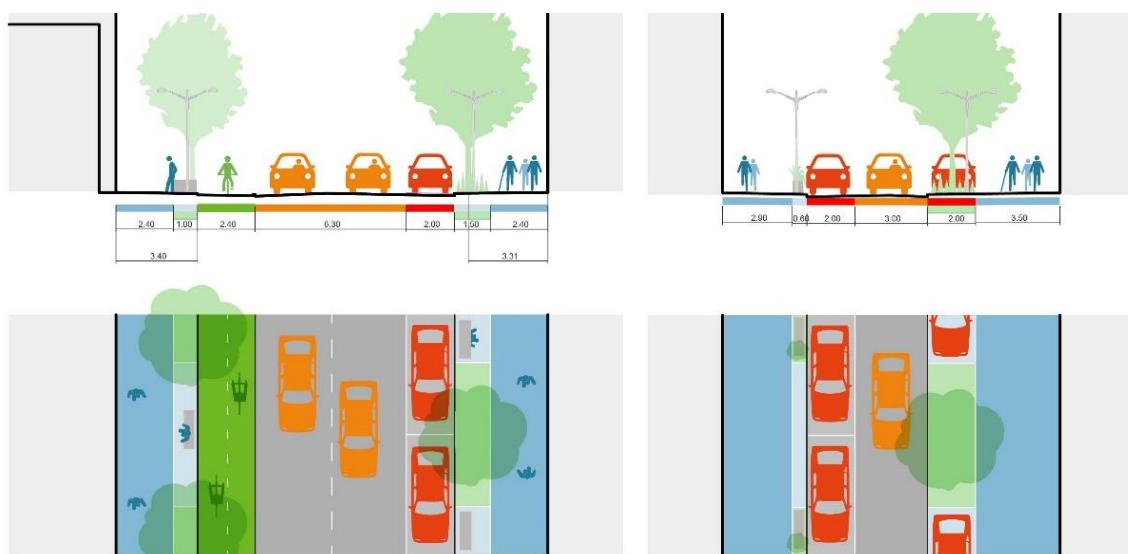
En ningún caso el arbolado plantado podrá encontrarse a menos de 3 metros de los vuelos de los balcones laterales de las calles.

3.2.2 Viarios con segregación de tráficos

En este tipo se incluyen **(1) las calles principales y (2) las calles locales**.

3.2.2.1 Sección tipo

Para ambos niveles de jerarquía, estas serían las secciones tipo propuestas:



3.2.2.2 Altura de aceras

1. Los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm.
2. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido hasta enrasarlos con la calzada.
3. También podrán utilizarse bordillos montables en:
 - a. Las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada.
 - b. Intersecciones y curvas de calles locales de acceso, donde la reducción del radio de giro para reducir la velocidad de circulación impida el giro de los vehículos pesados (basuras, bomberos, mudanzas, etc).
4. Las aceras montables se acompañarán de señalización especial: línea amarilla continua que delimita la banda de circulación autorizada para vehículos convencionales.

3.2.2.3 **Templado de tráfico**

En los puntos de intersección con espacios estanciales o calles de coexistencia, convivencia o peatonales se dispondrá un realce del pavimento a la altura de las aceras, en continuidad con el espacio circundante, al objeto de forzar la reducción de velocidad.

La solución de pavimentación en estos tramos procurará enfatizar la unidad espacial de la parte peatonal, priorizándola sobre la parte destinada a tráfico rodado.

3.2.2.4 **Radios de giro**

Se establece un radio de giro mínimo de 6 metros para los bordillos en las intersecciones.

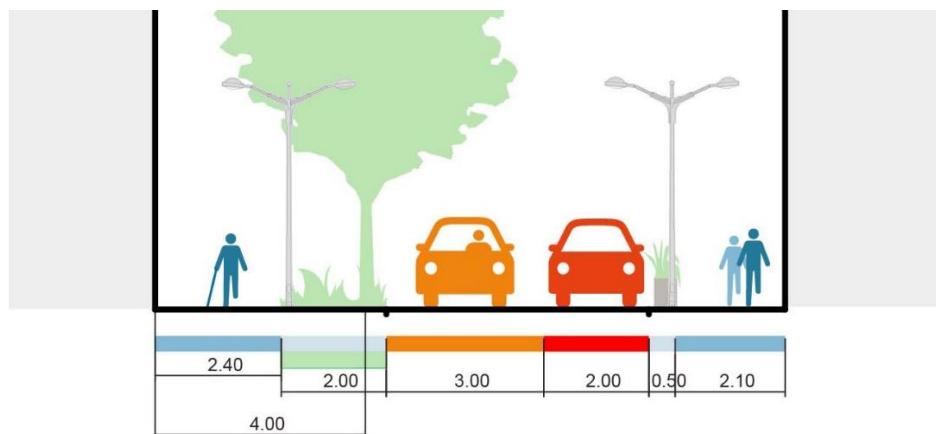
3.2.2.5 **Velocidad**

La velocidad máxima en estas calles será de 30 km/h.

3.2.3 Varios de coexistencia

Este tipo hace referencia a **(3) las calles vecinales**

3.2.3.1 **Sección tipo**



Sección viaria de la calle Blasco Ibáñez.

3.2.3.2 **Velocidad**

La velocidad máxima en estas calles será de 20 km/h.

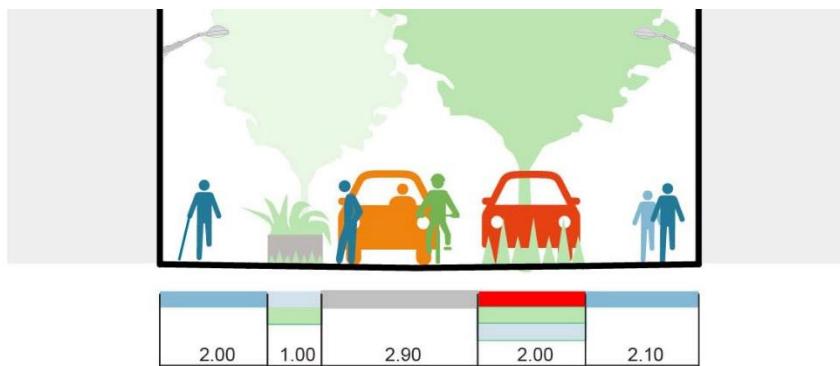
3.2.3.3 **Condiciones de diseño:**

Estarán constituidas por una plataforma física única para reducir la velocidad del tráfico, y los peatones coexistirán con los vehículos cada uno en su espacio, diferenciándolos por la materialidad: pavimento para las aceras y asfalto para la calzada.

3.2.4 Viarios cívicos o de convivencia

Este tipo hace referencia a **(4) las calles cívicas**

3.2.4.1 Sección tipo



Se incluyen en esta categoría aquellas calles que pertenecen a los ejes cívicos y que forman una red de espacios cotidianos de conexión entre equipamientos y espacios públicos.

Se trata de calles de convivencia, donde aun permitiendo la circulación de vehículos, el uso peatonal y estancial es prioritario. Por tanto, se permite el aparcamiento y paso de automóviles condicionado a velocidades compatibles con el tránsito y la estancia de peatones.

3.2.4.2 Velocidad

La velocidad máxima en estas calles será de 10 km/h.

3.2.4.3 Condiciones de diseño:

1. Estarán constituidas por una plataforma física única acondicionada para uso peatonal, sin que existan bordillos ni diferencias de nivel para segregación de tráficos, por la que podrán circular vehículos cediendo la prioridad a los peatones en todo punto de la calle.
2. El diseño y conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de estas calles tratarán de evitar velocidades superiores a los 20 km/h.
3. El diseño de la pavimentación deberá expresar claramente la condición de espacio prioritariamente peatonal, evitando formalizaciones lineales que las asemejen a las calles tradicionales con calzadas de circulación rodada y animen a los vehículos a una circulación convencional.
4. El acceso a estos espacios deberá estar expresamente señalizado, indicando la velocidad máxima de circulación y su condición de área preferentemente peatonal.
5. Sobre las vías de prioridad peatonal podrán localizarse plazas de estacionamiento expresamente señalizadas y acondicionadas.

6. Los pavimentos que se utilicen, así como su forma de colocación, deberán favorecer la permeabilización y el drenaje de los suelos.
7. En el proyecto de estos espacios deberá contemplarse una definición precisa del espacio, localizando los elementos de acondicionamiento, tipos de pavimento, etc.



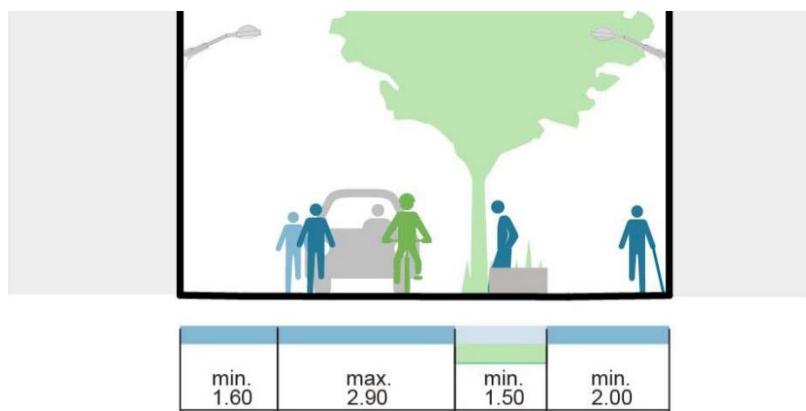
Se adjunta ejemplo de organización de un espacio de este tipo, conforme al proyecto piloto propuesto junto a este PERI para la calle Velarde de Fátima, y al manual que lo acompaña.



3.2.5 Varios peatonales

Este tipo hace referencia a **(5) las calles peatonales**

3.2.5.1 Sección tipo



Se incluyen en este apartado las calles donde el acceso a vehículos se encuentra prohibido salvo para carga y descarga o acceso a garajes.

3.2.5.2 Condiciones de diseño:

1. Siempre que el acceso a vados lo permita y se mantenga una distancia de 2 metros con ambas fachadas se incorporará un corredor verde equipado para fomentar el uso estancial de estos espacios.
2. Deberán contar con mobiliario adecuado para estancia, juego y solaz de población infantil y adulta. Se incluirán por tanto asientos, juegos de niños, mesas, fuentes de beber y demás mobiliario que faciliten estancias prolongadas de las vecinas y vecinos.
3. Podrán incorporar en su diseño marquesinas y pórticos para permitir su uso en días lluviosos, y alumbrado que facilite su estancia en horas de menos luz.
4. La vegetación que se incorpore a los espacios públicos deberá favorecer la heterogeneidad de hábitats diversificando las especies usadas, en el arbolado preferiblemente caducifolias.
5. Cuando el espacio esté fuertemente condicionado por un viario perimetral, se deberán utilizar especies perennifolias que dispuestas en forma de pantalla aislen del ruido las zonas de estancia de estos ámbitos ajardinados y sirvan de barrera visual.
6. Los pavimentos que se utilicen, así como su forma de colocación deberán favorecer la permeabilización y el drenaje de los suelos.
7. El suelo característico de los espacios ajardinados en áreas destinadas al juego y estancia serán terrizas peatonales y enarenados. En áreas ornamentales, el tratamiento preferible de suelo será tierra suelta con vegetación rastrera.



3.2.6 Otros espacios con tratamiento singular

Se incluyen en esta categoría los siguientes espacios públicos que deberán ser objeto de tratamiento específico:

3.2.6.1 Ejes cívicos

Los tres **ejes cívicos** propuestos a partir de principales itinerarios cotidianos deberán integrar: cruces seguros, calles cívicas de convivencia, mobiliario y zonas de juego, salones de acceso a equipamientos, y señalización de caminos escolares seguros.

Los salones de equipamientos serán zonas de acceso peatonal frente a las entradas principales a los equipamientos (en centros educativos también secundarias). Estos salones dispondrán de al menos 5 metros de espacio libre en la acera, y se ubicarán en calles cívicas.

3.2.6.2 Corredores y ramales verdes

Dentro de todos los viarios se introducen corredores, ramales o módulos verdes, en función del espacio disponible en cada calle. Se trata de franjas de plantación continuas de 1-2m de ancho para conectar con las grandes superficies verdes en el entorno del ámbito.

Sin perjuicio de los ramales verdes repartidos por el resto de calles y que se grafían en el PO_05 Plano de Espacio Público, las calles principales que deben acoger al menos un corredor verde son:

- A. Arquitecto Vandelvira y María Marín con Hermanos Jiménez,
- B. Antonio Machado con Calle Fátima,
- C. Pérez Galdós con Joaquín Quijada,
- D. Blasco Ibáñez con Luís Herreros,
- E. Francisco Pizarro en esquina con Donantes de Sangre
- F. Torres Quevedo.

3.2.6.3 Mejora de espacios públicos existentes

Los criterios para la mejora de los espacios públicos existentes se desarrollan de forma pormenorizada en la Memoria Justificativa. Incluyen permeabilización de suelos, introducción de equipamientos para diferentes tipos de población y mejora de la accesibilidad.



3.3 OTRAS CONDICIONES

3.3.1 Dotación de aparcamientos

Las calles que acogen corredores o ramales verdes han de liberar uno de sus lados de aparcamiento cuando se ejecuten en su reurbanización, y así facilitar la mejora de su espacio público y la conectividad de estas bandas. En el "PO_4. Plano de Movilidad" del presente PERI se grafían los aparcamientos en superficie que han de eliminarse, 656 plazas en total.

3.3.2 Integración de infraestructuras en los espacios públicos

1. Los proyectos de remodelación de calles y espacios públicos deberán contemplar la disposición de canalizaciones, arquetas y acometidas para posibilitar a través de ellos un futura traslado de los cableados que ahora discurren grapados a las fachadas de la edificación.
2. En aquellos espacios o tramos de calle donde se hubieran dispuesto las anteriores canalizaciones, los distintos operadores de telecomunicaciones y suministro de energía eléctrica estarán obligados a trasladar el cableado, en los términos económicos y de gestión requeridos por el Ayuntamiento de Albacete.
3. Los proyectos de remodelación de los espacios públicos contemplarán los elementos necesarios para integrar las islas de contenedores de para recogida de residuos urbanos, conforme a las indicaciones de los servicios técnicos municipales.

3.3.3 Condiciones habitabilidad y servicios de la edificación

1. En todos los patios de manzana, espacios libres interbloque o espacios interiores de manzana que se vayan a crear, transformar o renovar, se deberán introducir un firme permeable y vegetación asociada en al menos el 50% de su superficie.
2. Las nuevas edificaciones residenciales que se construyan deberán incluir balcones o terrazas con jardineras o espacios similares creados expresamente para el cultivo de vegetación.
3. Asimismo, todas las nuevas edificaciones de cualquier uso, si disponen de cubiertas planas deberán cubiertas verdes o vegetales.
4. Los edificios de viviendas de los años 60 que cuenten en sus balcones con barandillas metálicas, estarán obligados a mantenerlas, o sustituirlas por idénticas en caso de deterioro. Asimismo se prohíbe el cierre de dichos balcones-



4 FICHAS NORMATIVAS DE ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUC

Las siguientes fichas recogen las determinaciones aplicables a cada una de las Unidades de Dotación previstas.



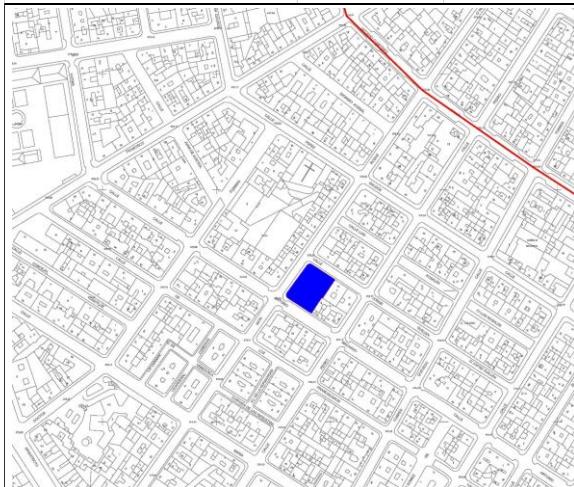
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SU CONSOLIDADO

AD-1

NOMBRE CALLE RÍOS ROSAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Parcelas con frente a la calle Ríos Rosas, entre Jorge Guillén y Antonio Machado. Ocupadas por edificaciones de 2 y 3 plantas, donde el PGOU permite entre 3 y 5.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Contribuir al esponjamiento del tejido mediante la obtención de un nuevo espacio libre público en el frente a Ríos Rosas, concentrando la edificabilidad en un único bloque de mayor altura.

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PREVIO

Norma Zonal	Sup. por planta	Nº máx. plantas	Edificab. m ²
Ord. 1.1. - 5 pl	365,32	5	1.826,60
Ord. 1.1. - 4 pl	334,31	4	1.337,24
Ord. 1.1. - 3 pl	154,16	3	462,48
Ord. 1.1. - 1 pl	92,16	1	92,16
TOTALES	945,95		3.718,48

PARCELAS CATASTRALES

86660-01	86660-02	86660-07	86660-08
----------	----------	----------	----------

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²	E. TOTAL m ² c	Estimación viv.	Viv. Media m ² c
Residencial NZ.1.1 - 6 plantas	140,84	6		845,04		
Residencial NZ.1.1 - 8 plantas	459,94	8		3.679,52		
TOTAL LUCRATIVOS	600,78		7,53	4.524,56	38	120,00
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	RATIO / 100 m ² c	INCREMENTO EDIFICAB. (m ² c)	INCREMENTO DOTACIONES (m ² s)		
Esp. libre público EL	350,11		E. Consolidada	3.718,48	Existentes	0
Equipamiento EQ			Propuesta PERI	4.524,56	Propuesta PERI	350,11
Vario RV			Incremento (m ² c inc)	806,08	Incremento (m ² s)	350,11
TOTAL DOT. PÚBLICAS (Excepto vial)	350,11	7,74	10% de cesión	80,61	Mínimo (m²s)	306,31
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ²	%	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s	DOT. MÍNIMAS ART. 31.1 TRLOTAU	
Usos lucrativos	600,78	63,18%			ZV: 18 m ³ /100 m ² c inc.	145,09
Redes Públicas Locales	350,11	36,82%			OTRAS: 20 m ³ /100 m ² c	161,22
TOTAL DEL ÁMBITO	950,89	100,00%	4.524,56	4,76	TOTAL Mínimo Dotacion	306,31

ORDENACIÓN



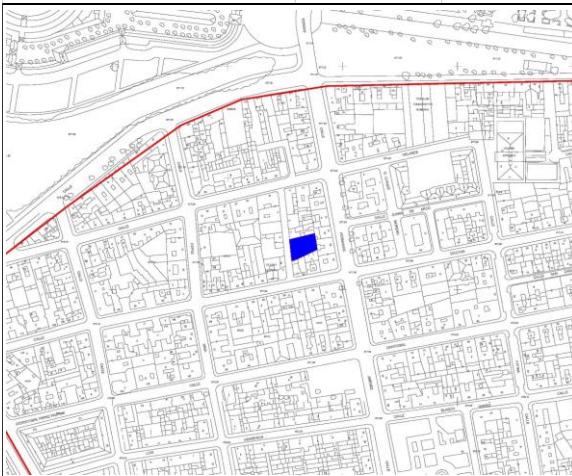
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SU CONSOLIDADO

AD-2

NOMBRE TRAVESÍA DE QUITO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Dos solares vacíos en la Travesía de Quito, frente a la salida del Colegio José María Pemán. El PGOU permite una altura de 3 plantas, ajustada a la alineación exterior, con un fondo edificable de 13 metros.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Contribuir al esponjamiento del tejido creando un espacio libre público de relación junto a la salida del colegio. Mejorar también el soleamiento de su patio de juegos. La edificabilidad se concentra al fondo de la parcela en un edificio de mayor altura.

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PREVIO

Norma Zonal	Sup. por planta	Nº máx. plantas	Edificab. m ²
Ord. 1.1. - 3 pl	231,67	3	695,01
Ord. 1.1. - 1 pl	144,45	1	144,45
TOTALES	376,12		839,46
PARCELAS CATASTRALES			
82716-10	82716-11		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²	E. TOTAL m ² c	Estimación viv.	Viv. Media m ² c
Residencial	NZ-1.1 - 6 plantas	194,88	6	1.169,28		
TOTAL LUCRATIVOS	194,88		6,00	1.169,28	10	120,00
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	RATIO / 100 m ² c	INCREMENTO EDIFICAB. (m ² c)	INCREMENTO DOTACIONES (m ² s)		
Esp. libre público	EL	182,76	E. Consolidada	839,46	Existentes	0
Equipamiento	EQ		Propuesta PERI	1.169,28	Propuesta PERI	182,76
Vario	RV		Incremento (m ² c inc)	329,82	Incremento	182,76
TOTAL DOT. PÚBLICAS (Excepto viario)	182,76	15,63	10% de cesión	32,98	Mínimo (m ² s)	125,33
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ²	%	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s	DOT. MÍNIMAS ART. 31.1 TRLAUT	
Usos lucrativos	194,88	51,60%		ZV: 18 m ² s/100 m ² c inc.	59,37	
Redes Públicas Locales	182,76	48,40%		OTRAS: 20 m ² s/100 m ² c	65,96	
TOTAL DEL ÁMBITO	377,64	100,00%	1.169,28	3,10	TOTAL Mínimo Dotacion	125,33

ORDENACIÓN



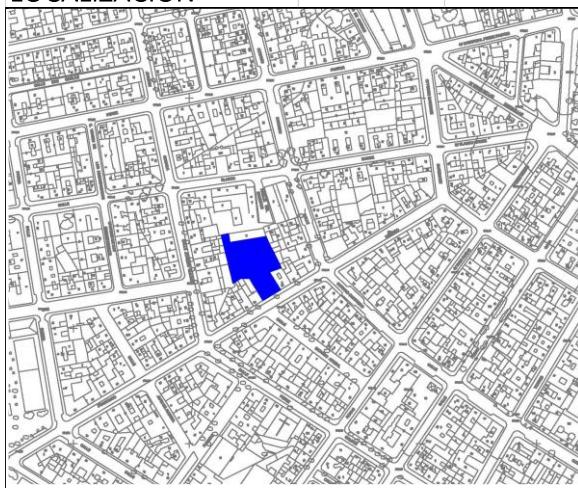
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SU CONSOLIDADO

AD-3

NOMBRE PASAJE DEL ESCRITOR

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Se trata de un interior de manzana ocupado por naves y comunicado con el exterior únicamente a través de un callejón de recorrido tortuoso, y un pequeño frente a la Calle Francisco Pizarro.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Contribuir al esponjamiento del tejido creando un espacio libre público en el interior de la manzana, mejorando a la vez la comunicación entre las calles Blasco Ibáñez y Francisco Pizarro. La edificabilidad se concentra adosada a las medianeras existentes con edificios de la misma altura máxima que los colindantes.

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PREVIO

Norma Zonal	Sup. por planta	Nº máx. plantas	Edificab. m ²
Ord. 1.1. - 5 pl	280,00	5	1.400,00
Ord. 1.1. - 1 pl	1.320,00	1	1.320,00
TOTALES		1.600,00	2.720,00
85694-10 (parcial)	85694-24 (parcial)	85694-15	85694-16

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²	E. TOTAL m ² c	Estimación viv.	Viv. Media m ² c
Residencial	NZ-1.1 - 5 plantas	397,80	5	1.989,00		
Residencial	NZ-1.1 - 5 plantas	287,34	5	1.436,70		
TOTAL LUCRATIVOS	685,14		5,00	3.425,70	29	120,00
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	RATIO / 100 m ² c	INCREMENTO EDIFICAB. (m ² c)	INCREMENTO DOTACIONES (m ² s)		
Esp. libre público	EL	629,90	E. Consolidada	2.720,00	Existentes	0
Equipamiento	EQ		Propuesta PERI	3.425,70	Propuesta PERI	629,90
Viario	RV	603,62	Incremento (m ² c inc)	706	Incremento	629,90
TOTAL DOT. PÚBLICAS (Excepto viario)	629,90	18,39	10% de cesión	71	Mínimo (m ² s)	268,16
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ²	%	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s	DOT. MÍNIMAS ART. 31.1 TRLAUT	
Usos lucrativos	685,14	35,71%			ZV: 18 m ² s/100 m ² c inc.	127,03
Redes Públicas Locales	1233,52	64,29%			OTRAS: 20 m ² s/100 m ² c	141,14
TOTAL DEL ÁMBITO	1.918,66	100,00%	3.425,70	1,79	TOTAL Mínimo Dotacion	268,16

ORDENACIÓN



ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SU CONSOLIDADO

AD-4

NOMBRE DOCTOR FLEMING

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El PGOU prevé para el interior de la manzana la ampliación del equipamiento existente obteniendo una parcela interior, actualmente ocupada por una nave, y otra pequeña parcela con frente a la Calle Ríos Rosas ocupada por un edificio residencial de una planta.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La ordenación propuesta sitúa la edificabilidad residencial permitida en el lado sur del ámbito, conformando un frente que oculte las medianeras de los edificios con fachada a la calle Antonio Machado. Así, se libera un importante espacio en el que se configura un espacio libre público en continuidad con el patio del equipamiento conectando las calles Doctor Fleming y Ríos Rosas. Se propone, además, una nueva ordenación de volúmenes edificados para el equipamiento.

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PREVIO

Norma Zonal	Sup. parcela / ocup. por	Nº máx. plantas	Edificab. m ²
Equip. Público			
Equip pendiente*	1.342,00		
Ord. 1.1. - 4 pl	175,00	4	700,00
Ord. 1.1. - 1 pl	358,00	1	358,00
TOTALES	1.875,00		1.058,00
PARCELAS CATASTRALES			
86670-25	86670-15	86670-16	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

USO Y NORMA ZONAL	SUPERFICIE m ²	Nº máx. plantas	E. NETA m ² /m ²	E. TOTAL m ² c	Estimación viv.	Viv. Media m ² c
Residencial	NZ-1.1 - 6 plantas	358,00	6	2.148,00		
	NZ-1.1 - 5 plantas	175,00	5	875,00		
TOTAL LUCRATIVOS	533,00		5,67	3.023,00	25	120,00
DOTACIONES PÚBLICAS	SUPERFICIE m ²	RATIO / 100 m ² c	INCREMENTO EDIFICAB. (m ² c)	INCREMENTO DOTACIONES (m ² s)		
Esp. libre público	EL	799,00	E. Consolidada	1.058,00	Existentes	0,00
Equipamiento	EQ	543,00	Propuesta PERI	3.023,00	Propuesta PERI	1.342,00
Viario	RV		Incremento (m ² c inc)	1.965,00	Incremento	1.342,00
TOTAL DOT. PÚBLICAS (Excepto viario)	1342,00	44,39	10% de cesión	196,50	Mínimo (m²s)	746,70
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN	SUPERFICIE m ²	%	E. TOTAL m ² c	EB M ² c/M ² s	DOT. MÍNIMAS ART. 31.1 TRLOTAU	
Usos lucrativos	533,00	28,43%			ZV: 18 m ² s/100 m ² c inc	353,70
Redes Públicas Locales	1342,00	71,57%			OTRAS: 20 m ² s/100 m ² c	393,00
TOTAL DEL ÁMBITO	1.875,00	100,00%	3.023,00	1,61	TOTAL Mínimo Dotacion	746,70

ORDENACIÓN



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE FÁTIMA FRANCISCANOS- ALBACETE.

