

03.- NORMATIVA

02.- USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN

Título 13.- Regulación del suelo urbano Ordenanzas

CAPITULO QUINTO.- ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA. - Gerencia Municipal

Martes, 21 de Abril de 2009 13:30 - Actualizado Martes, 04 de Agosto de 2009 12:43

CAPITULO QUINTO

ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.

Artículo 13.5.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, con la trama de MC e integrada por las subzonas MC-1, MC-2, MC-3 y MC-4 de los mismos planos.

Comprende igualmente determinadas áreas de MC grafiadas con los códigos de subzona "1e", "2e" o "1cr", en las que, según casos, en cuanto a Condiciones de ordenación y edificación se estará a lo dispuesto en el planeamiento de desarrollo originario (PE LE-5) o modificación puntual del Plan General aprobada en su momento (2/91, 3/91, 2/96), aplicándose las Condiciones de uso del presente Plan General, salvo en 2/91 y 2/96 en las que se aplicarán las Condiciones de uso establecidas en la modificación aprobada con las adaptaciones que procedan debido a la nueva regulación normativa de usos del presente Plan General.

Artículo 13.5.2. Condiciones de ordenación

1. Parcelación.

Para las subzonas MC-1 y MC-2 la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m²
- Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior a 150 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que éstos existan con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² y en función de sus especiales características, podrá exigirse por el Ayuntamiento, previamente al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano, y en su caso, con las edificaciones colindantes.

Para la MC-3, la parcela mínima es de 500 m² y podrá exigirse por el Ayuntamiento un Estudio de Detalle en parcelas superiores a 3.000 m² con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

2. Edificabilidad neta.

Para MC-1, MC-2 y MC-4, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo, que afecten a los límites propios de la parcela.

En MC-3 la edificabilidad neta será 3,50 m²/m².

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos en los siguientes casos:

a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquélla igual o superior a 3 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.

b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros

medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.

c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5 m desde la alineación del vial.

d) Las plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

Cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

5. Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%

- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan:

a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos o más calles, cuyas viviendas puedan recibir luces del espacio público, en todas sus piezas (estancias, comedores, dormitorios y cocinas), la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

b) Los solares de superficie menor de 175 m² donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenderse el patio a las condiciones generales de lado mínimo y superficie mínima.

2º. Con carácter general la ocupación máxima será para la ordenanza MC-4, en planta baja del 100% y en plantas altas del 90%.

Artículo 13.5.3. Condiciones de la edificación

1. Altura máxima y número de plantas.

La altura edificable estará en general condicionada por la anchura de los viales a que el edificio de fachada, siendo la anchura de los viales la distancia entre las alineaciones de las parcelas que conformen dichos viales.

La altura edificable viene regulada conforme a la siguiente relación:

a) Para MC-1:

Anchura del vial	Altura máxima edificable		Altura mínima obligatoria
Hasta 8 m	PB+2	9,75 m	PB+1
Más de 8 m y menos o igual a 10 m	PB+3	12,75 m	PB+2
Más de 10 m y menos o igual a 14 m	PB+4	16,75 m	PB+3
Más de 14 m y menos o igual a 16 m	PB+5	19,50 m	PB+4
Más de 16 m	PB+6	22,50 m	PB+5

b) Para MC-2 y MC-4.

Anchura del vial	Altura máxima edificable		Altura mínima obligatoria
Hasta 10 m	PB+2	9,75 m	PB+1
Más de 10 m	PB+3	12,75 m	PB+2

c) Para MC-3

Anchura del vial	Altura máxima edificable		Altura mínima obligatoria
Hasta 10 m	PB+2	9,75 m	PB+1
Más de 10 m y hasta 15 m	PB+3	12,75 m	PB+2
Más de 15 m y hasta 20 m	PB+4	16,75 m	PB+3
Más de 20 m	PB+5	19,50 m	PB+4

d) En calles de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre los parámetros referenciados, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho de la misma, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

e) En los edificios colindantes con uno o más edificios protegidos, la altura reguladora en línea de fachada no excederá de una planta respecto de las que presente en fachada el edificio protegido de menor altura, pudiendo alcanzar la altura reguladora de zona mediante un retranqueo que oscile entre 4 y 5 metros. La composición de fachada y el tratamiento de medianeras se realizará de forma que el nuevo edificio no lesione las condiciones del entorno protegido. En casos particulares podrán proponerse soluciones sin retranqueo que resulten más adecuadas a los fines de este apartado, las cuales en todo caso tendrán que ser aprobadas por el procedimiento regulado en el Artículo 13.3.8..

Para garantizar la edificabilidad neta de la parcela, podrá superarse la ocupación máxima de parcela que sea de aplicación.

f) En los viales de menos de 12 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. En aquellos de sección sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre el parámetro referenciado, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

g) Con independencia de lo regulado en el presente artículo, se halla especificada la altura máxima edificable (en número de plantas) de determinadas zonas de aplicación de la ordenanza MC en los planos de Calificaciones, Usos y Sistemas.

2. Altura libre obligatoria en Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el Artículo 13.2.12.

En el caso de la subzona MC-2 quedan prohibidos los altillos o planta baja partida.

3. Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de 0,05 del ancho del vial, con un tope máximo de 1,00 m. En plazas de más de 20 m se permitirá un vuelo máximo de 1,50 m.

b) En los viales de menos de 12 metros de anchura, quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. En aquellos de sección

sensiblemente constante, cuya anchura real oscile un +/- 5% sobre el parámetro referenciado, habrá de determinarse "oficialmente" el ancho del mismo, a los efectos que se contemplan en el presente apartado.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo a correspondiente a la vía o tramo de vía de menos anchura.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos a espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo de 1 m.

e) Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el Artículo 13.2.22. de las presentes Normas.

4. Patios de Luces:

Los patios de luces interiores o mixtos se regirán por las condiciones generales establecidas en el Artículo 13.2.27.6. En solares de la zona MC-1, donde se pretenda una solución con patio mixto se requerirá la presentación de un Estudio de Detalle que considere su armonización con el entorno consolidado.

Artículo 13.5.4. Condiciones de uso

Sólo se admiten los siguientes usos:

a) Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

b) Usos compatibles:

- - Residencial Unifamiliar.
 - Industria 1ª Categoría.
 - Terciario (Excepto grupo c) de Recreativo).
 - Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
 - Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.