



1. Generalidades	DELIMITACIÓN	La delimitación de la aplicación plano nº 2 de Clasificación y Gestión del Suelo.		
	GRADOS	Se definen dos grados o categorías.		
	DEFINICIÓN	Grado 1º. El tipo de edificación será en manzana cerrada con patio de manzana. Grado 2º. En manzana cerrada con patios de manzana o parcela.		
2. Condiciones de volumen e higiénicas	PARCELA MÍNIMA	Grado 1º	Parcela mínima 200m² .	
		Grado 2º	Parcela mínima 200m² .	
	ALTURAS MÁXIMA	Grado 1º.	La altura máxima será de 5 plantas, ó 16 metros .	
		Grado 2º.	La altura máxima será de 4 plantas, ó 13 metros .	
			Calles > 12m. La altura máxima será de 5 plantas, ó 16 metros .	
		Plazas públicas	Regulada en el artículo 3.2.1. del Capítulo III .	
	La altura máxima estará siempre condicionada al ancho de calle, según apartado 3.2.2. condiciones generales:			
			Para edificios de 3 plantas	10m.
			Para edificios de 4 plantas	13m.
			Para edificios de 5 plantas	16m.
	ALTURA MÍNIMA	Una menos que la máxima		
ALTURA LIBRE	De piso	2.50 metros mínimo, según artículo 1.5 de estas NNSS.		
	Planta Baja	3.50 metros mínimo y 4.50 como máximo.		
FONDOS EDIFICABLES	Fondo Edificable	20 metros		
	Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo no superior al definido por las alineaciones interiores del patio de manzana y sus prolongaciones, con un máximo de 15 metros			
PATIOS	Deberán cumplir todo aunque esto origine menos aprovechamiento del suelo.			
OCUPACIÓN DEL SUELO	La ocupación máxima será del 70% . Para usos, no de vivienda , podrá ocuparse el 100% de la superficie en planta baja . Para los usos contemplados en apartados 3.3.2 (garajes) y 3.3.5 (Comercial) y condiciones párrafos 2º, 3º y 4º art 1.2.4. de estas ordenanzas específicas.			
RETRANQUEOS	Alineado			
3. Condiciones de Uso	VIVIENDA	En las categorías 2ª y 3ª, con una plaza de aparcamiento por vivienda .		
	GARAJE-APARC.	En categorías 1ª, 2ª y 3ª en todos los grados. La categoría 4ª en el grado 2º.		
	INDUSTRIAL	En categoría 1ª y 3ª, en todos los grados.		
	HOTELERO	En categoría 2ª, todos los grados y categoría 1ª en grado 2º. Dispondrán de una plaza de garaje por cada 3 dormitorios.		
	COMERCIAL	En categoría 2ª, 3ª y 4ª, en todos los grados y categoría 1ª en grado 2º.		
	OFICINAS	En todas sus categorías y grados.		
	OTROS USOS	Espectáculos. Salas de Reunión. Religioso. Cultural: En todas las categorías en el grado 2º. Sanitario. Deportivo.		
		Usos Prohibidos: Todos los no especificados.		
Cuando se solicite autorización para la apertura de actividades que correspondan a usos no residenciales, se deberá justificar suficientemente la resolución de las necesidades de aparcamiento que genere la actividad.				
4. Otras Considerac.	LUZ Y VENTILACIÓN	Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.		
	PATIOS	Todos los patios han de tener acceso desde lugar común. Se debe poder inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación y mayor de 3 metros. La altura del patio se realizará desde el nivel del piso del propio patio hasta la coronación del paramento que lo cierra en cubierta.		
	CUBIERTAS	Se permitirá bajo cubiertas , trasteros, usos comunes o residenciales, siempre que estos últimos estén vinculados a la vivienda de la planta inferior. Ángulo máximo 45º, inclinación que se medirá desde el punto exterior del forjado de techo del último piso con fachada del edificio proyectado, y no desde altura máxima permitida, no debiendo sobrepasar la altura máxima de cumbre 3.5m. sobre el nivel del último forjado.		
	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	Cuando altura semisótano sobre rasante sea > 1.00 m., se considerará planta baja. Deberán tener ventilación suficiente y una altura libre mínima de 2.20m. Nunca viviendas.		
5. Observaciones	Plaza de Aparcamiento: 2.20m x 4.50m. libres con altura libre de instalaciones de 2.20m. En este caso, únicamente se podrán construir ___ viviendas debido a la densidad establecida en el Sector.			
6. Otros	En los polígonos en los que se permita la Ordenanza de Residencial Intensiva, se podrá aplicar también la Ordenanza Residencial Mixta con la exigencia de desarrollar esta Ordenanza con una altura mínima de 2 plantas . Asimismo, en estas zonas de Residencial Intensiva, se permitirá la edificación de aquellas parcelas cuya superficie sea menor de la mínima , siempre y cuando se justifique que procedan de segregaciones anteriores a la vigencia de las normas actuales, mediante la aportación de Certificación Registral o Catastral oportuna, pero aplicando la Ordenanza Residencial Mixta . (Art. 4.2.1 NNSS del Art. 4.2. Normas en S. Urbano)			