



ANEXO 1.

A. 1.1 Ordenanzas reguladores Peri nº4 Fuente de la Teja.

A.1.1.1. ORDENANZA 1: VIVIENDA COLECTIVA

A.1.1.1.1.Ámbito de aplicación:

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del P.E.R.I. como parcelas de Vivienda Colectiva.

A.1.1.1.2. Uso y Tipología:

Uso residencial con edificación en tipología de bloques aislados.

A.1.1.1.3. Condiciones de parcela edificable.:

A efectos de nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 400 m² y el frente mínimo será de 10 m. de longitud.

A.1.1.1.4.. Alineaciones y retranqueos:

No se fijan alineaciones para este tipo de edificaciones.

Los retranqueos se someterán a las siguientes condiciones:

- No se fijan al frente de la parcela.
- Los laterales serán como mínimo de 3 metros.
- Con el compromiso notaria se podrá adosar a linderos.
- Si no hay huecos de piezas vivideras entre fachadas enfrentadas, podrá reducirse hasta un tercio de la altura la separación con un mínimo de 5 metros.

A.1.1.1.5. Fondo edificable:

El fondo máximo de un bloque será de 24 metros.

A.1.1.1.6. Ocupación

La ocupación máxima en planta será del 45 % de la superficie de cada parcela.

A.1.1.1.7. Altura máxima.

La altura máxima será de tres plantas, incluida la planta baja.

Se permiten las plantas bajas porticadas, cuya superficie serrada sea inferior a una tercera parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio y en este caso no computara como nº de plantas.

A.1.1.1.8. Edificabilidad

La edificabilidad se establece en 2.085,50 m² por parcela.



A.1.1.1.9. Superficie edificable por parcela:

La superficie edificable por parcela de vivienda colectiva se ha fijado en 2.085,50 m², según reparto equitativo realizado entre las 6 parcelas de vivienda colectiva.

A.1.1.1.10. Condiciones particulares de uso:

a) Uso Característico:

- Residencial Categoría 2^a (Vivienda colectiva)

b) Usos compatibles:

- Residencial categoría 1^a y 3^a
- Terciario, Comercial categorías 1^a, 2^a y 3^a, Hotelero, categorías 6^a, 7^a y 8^a, Salas de reunión todas las categorías
- Dotacional Educativa, Asistencial y Sanitario todas las categorías, Deportivo todas las categorías.
- Industrial categorías 1^a y 7^a
- Espacios Libres
- Infraestructuras básicas.
- Transporte categorías 1^a y 6^a
- Garaje categorías 2^a, 3^a y 4^a.

c) Usos Prohibidos:

- Los restantes.

d) Usos condicionados:

- Los usos de salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.

A.1.1.2. Ordenanza 2 vivienda Unifamiliar.

A.1.1.2.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del PERI como parcelas de viviendas unifamiliar.

A.1.1.2.2. Uso y Tipología

Residencial con tipología correspondiente a Vivienda Unifamiliar adosada pareado o en hilera.

A.1.1.2.3. Condiciones de parcelación:

Las nuevas parcelaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 150 m².
- Frente de parcela: 6 m
- Tipología: Adosada o pareada.

Se podrá optar por diferentes tipos, respetando los frentes y tipologías correspondientes, con justificación precisa respecto de las condiciones de densidad y nº total de viviendas.



Los frentes de edificación, entre alineaciones, no podrán ser superiores a 100 m para edificación adosada y 125 m para edificación pareada.

A.1.1.2.4. Alineaciones y retranqueos:

La separación mínima de los parámetros de la edificación a los linderos será la siguiente:

- Fachada: 2 metros excepto los cuerpos de garaje en planta baja que podrán alinearse a la calle sin retranqueo.
- Linderos: En adosada no existe y en pareada 3 metros. En todo caso la separación mínima a testero será de 3 metros.

Asimismo se retranqueará la edificación 3 metros en las parcelas con lindero lateral libre de edificación.

El espacio de retranqueo no podrá ocuparse con ninguna construcción, salvo piscinas privadas y deberá destinarse a jardín o a aparcamiento en superficie.

A.1.1.2.5. Edificabilidad y ocupación máxima:

- Índice de Edificabilidad: 1 m²/m².
- Ocupación: La resultante

A.1.1.2.6. Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en plantas y altura de cornisa será de 2 plantas y 7 metros, respectivamente, midiendo ambos valores desde la rasante de la calle en el punto medio de cada fachada a calle.

La altura máxima de la cumbrera será de 10 metros. Se podrá elevar la planta baja hasta 1,20 metros sobre la rasante oficial.

Se permite la utilización bajo cubierta no computando como superficie edificable cuando no supere el 50 % de la ocupación de la planta inferior. La inclinación de la cubierta será como máximo de 35 grados sexagesimales.

Bajo rasante solo se permite una planta de sótano.

A.1.1.2.7. Condiciones estéticas y ambientales:

a) El diseño y tratamiento de las fachadas es libre en este ámbito:

No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en muros medianeros, ni en paños paralelos a él, si éstos no se encuentran a una distancia mayor o igual a 3,00 metros del límite de la parcela.

b) Se permitirán cerramientos de fachada con una altura de 1,00 metro para fábrica maciza y de 2,00 metros para rejas o setos vegetales. Los cerramientos de linderos laterales y testeros se podrán realizar con malla metálica con una altura máxima de 2,20 metros.

A.1.1.2.8. Condiciones de Uso:



a) Uso característico:

- Residencial Categoría 1ª (Unifamiliar)

b) Usos compatibles:

- Residencial categoría 3ª
- Terciario, Comercial categoría 1ª, Salas de reunión categoría 9ª y Oficinas categoría 1ª.
- Dotacional Educativa categoría 1ª, Asistencial categoría 8ª y Sanitario categoría 10ª, Servicio Público categoría 13ª 2 y 3 así como religioso categoría 14ª.
- Industrial categorías 1ª.
- Espacios Libres.
- Transporte y Red Viaria
- Garaje categorías 2ª y 3ª.

c) Usos condicionados:

- Los de Sala de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter ambiental.

d) Uso prohibidos:

- Los restantes.

A.1.1.3. Ordenanza 3. Dotacional Equipamientos y Servicios

A.1.1.3.1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es el suelo grafiado en el plano de Zonificación del PERI como parcelas Dotacional Público y Dotacional Privado.

A.1.1.3.2. Tipologías edificatorias

Edificación aislada en manzana completa con parcela mínima de 1.000 m2.

A.1.1.3.3.- Condiciones particulares para cada uso.

D. C. Dotacional Comercial

- Altura máxima: 2 plantas
- Ocupación de parcela: 75 %
- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Uso característico:

- Terciario, Comercial categorías 1ª, 2ª y 3ª. Salas DE reunión categoría 9ª.

b) Uso alternativo:

- Los dotacionales en todas las clases y categorías.

c) Usos compatibles:

- Terciario, Salas de Reunión categoría 10ª
- Dotacional; Educativa y Deportiva.



- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red viaria todas las categorías, Servicios Públicos categoría 5ª.

d) Usos condicionados:

- Terciario, Oficinas categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Sala de reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de usos y a posibles interferencias urbanas de tráfico y de carácter medio ambiental.

e) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D.A.- Dotacional Administrativo:

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m²/m².

a) Uso característico:

- Terciario. Clase Oficinas categoría 4ª
- Dotacional, Servicio Público categoría 13ª 2 y 3

b) Usos compatibles

- Terciario. Salas de Reunión categoría 10ª.
- Dotacional, Educacional y Deportivo.
- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías, Clase servicios Públicos categoría 5ª.

c) Usos condicionados:

- Terciario. Oficinas categoría 2ª ligado a la actividad comercial.
- Los usos de Salas de Reunión estarán sujetos a las condiciones de distancias mínimas de la normativa general de los usos y a posibles interferencias de tráfico y de carácter ambiental.

d) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D. E. Dotacional Educativo.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m²/m².



a) Uso característico:

- Dotacional, Educativo en todas sus categorías

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías..

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia y residencia de profesores. Máximo 150 m².
- Terciario. Salas de reunión categorías 9^a y 10^a, Oficinas categoría 2^a ligadas a la actividad docente.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2^a y 3^a ligado a la actividad.

d) Usos prohibidos:

- Los restantes.

D. S. Dotacional Sanitario.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %
- Edificabilidad: 1,50 m²/m².

a) Usos característicos:

- Dotacional, Clases Sanitario y Asistencial en todas las categorías.

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9^a y 10^a. Oficinas categoría 2^a ligadas a la actividad.
- Garaje categorías 2^a y 3^a ligado a la actividad..

d) Usos prohibidos:

Los restantes.

D. S. Dotacional Sanitario.

- Altura máxima: 3 plantas
- Ocupación de parcela: 50 %



- Edificabilidad: 1,50 m2/m2.

a) Usos característicos:

- Dotacional, Educativa categorías 6ª y 7ª.

b) Usos compatibles

- Espacios libres en todas las categorías.
- Transporte y Comunicaciones. Clase Red Viaria todas las categorías.

c) Usos condicionados:

- Residencial para personal de vigilancia.
- Terciario. Salas de reunión categorías 9ª y 10ª. Oficinas. Categoría 2ª ligadas a la actividad.
- Dotacional Sanitario y Asistencial ligados a la actividad docente.
- Garaje categorías 2ª y 3ª ligado a la actividad..

d) Usos prohibidos:

Los restantes.

A. 1.2 ORDENANZAS REGULADORAS UDE OESTE NORTE.

A.1.2.1. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL COLECTIVA

A.1.2.1.1. *Ámbito de aplicación.*

Lo constituyen los ámbitos definidos en los Planos de Ordenación del Plan Parcial U.D.E. OESTE-NORTE a escala 1:2.000 con la asignación de Residencial Colectivo (R. C.)

A.1.2.1.2. *Uso y tipología dominante.*

El uso predominante (de máxima edificabilidad) es el de vivienda en tipología de manzana semicerrada con alineación a viario pero dejando huecos en proporción no superior a un tercio de la longitud de fachada y, siendo los espacios restantes libres de edificación de carácter público o privado.

A.1.2.1.3. *Grado o tipologías.*

En razón de la ordenación propuesta, el Plan Parcial establece tres grados o tipologías de residencial Colectiva que se diferencian en alguna o todas de las condiciones relativas a retranqueos de alineaciones de espacios públicos, intensidad del uso, ocupación o alturas, así como por la posición y función urbana que el Plan Parcial propone.