

1,50 metros y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Para lo referente a Grandes Establecimientos Comerciales se estará a lo que establecen las Normas Generales de Uso para el Uso Comercial.

## **CAPÍTULO 8.14 ZONA 7. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.**

### **Artículo 8.14.1 Definición.**

Esta zona de Ordenanza opera sobre las áreas destinadas a la dotación de equipamientos de interés público y social de todo tipo del núcleo urbano, tanto de titularidad pública como privada.

Incluye las áreas destinadas a la educación, cultura, al culto, al deporte, a la administración y a la asistencia social y sanitaria.

### **Artículo 8.14.2 Ámbito de aplicación.**

La presente zona de Ordenanza tiene un doble ámbito de aplicación:

- 1.- Por una parte, aquellas zonas destinadas a equipamientos, reflejadas con el índice de zona o clave correspondiente en los planos de ordenación. Estas áreas se regulan integralmente en cuanto a la edificación y usos por lo expuesto en el presente Capítulo.
- 2.- Con carácter puntual, aquellos edificios, fracciones de edificios o parcelas destinadas actualmente a equipamientos de cualquier tipo, que se han señalado en los planos de ordenación incluidos en cualesquiera otra zona de Ordenanza. Quedarán sometidos, por lo que se refiere a las características de la edificación a las normas específicas de la zona en que quede incluido, sin perjuicio de las determinaciones, normas o instrucciones que sean de aplicación por razón de la actividad que se desarrolle o se vaya a desarrollar. Por lo que se refiere al uso, será de aplicación lo previsto en las condiciones que se determinan en el presente artículo.

### **Artículo 8.14.3 Tipologías edificatorias.**

Las tipologías edificatorias son libres, salvo las de los edificios incluidos en el punto 2 del artículo anterior.

### **Artículo 8.14.4 Grados.**

No se distinguen Grados en esta Ordenanza.

### **Artículo 8.14.5 Condiciones de parcelación.**

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de Ordenanza.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.

A efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, las condiciones serán las contenidas implícitamente en los planos de Ordenación.

### **Artículo 8.14.6 Condiciones de volumen.**

El volumen edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial que se establece en 1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s ó el existente.

En equipamientos de titularidad pública, y cuando se justifique razonadamente, se podrá incrementar el índice de edificabilidad hasta alcanzar el necesario para implantar la actividad.

### **Artículo 8.14.7 Condiciones de posición.**

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Serán libres.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3,00) metros. Si se diese el caso de tipologías pareadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m).
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3,00) metros.

### **Artículo 8.14.8 Índice de ocupación máxima sobre parcela neta.**

Se fija en un 70%. En equipamientos de titularidad pública, previa justificación, se podrá incrementar este índice hasta el 100%.

### **Artículo 8.14.9 Condiciones de uso.**

#### **Uso principal:**

Uso Dotacional, en todas sus clases, categorías y subcategorías.

#### **Usos complementarios:**

- Dotacional, clase Recreativo en su categoría 2ª, subcategorías 1ª y 2ªª
- Aparcamiento
- Oficinas en sus categorías 1ª y 2ª
- Almacenes en su categoría 1ª
- Residencia comunitaria.

#### **Usos prohibidos:**

Los restantes.

#### **Artículo 8.14.10**      **Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad.**

Las actuaciones edificatorias y de todo orden se someterán a las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 8.14.11**      **Otras condiciones.**

La dotación de aparcamiento será en general de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m2e.

Esta reserva podrá efectuarse bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto, en garaje.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica, mampostería o chapado de piedra, con un mínimo de 1,00 metro y hasta un máximo de 1,50 metros, y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

### **CAPÍTULO 8.15 ZONA 8. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

#### **Artículo 8.15.1** **Definición.**

Comprende los espacios libres (de dominio y uso públicos) destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes de la red de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

#### **Artículo 8.15.2** **Grados.**

A efectos de la aplicación de las condiciones de esta zona de Ordenanza no se establecen Grados diferenciados.

#### **Artículo 8.15.3** **Condiciones de parcelación.**

Sólo se permiten en esta zona de Ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares, que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3,00) metros de altura y doce (12,00) metros cuadrados de superficie cerrada.

Respecto a las construcciones permanentes, sólo se admitirán cuando resulten necesarias para el mantenimiento, conservación, ornato, albergue de infraestructuras o custodia de elementos públicos.

Se permiten, así mismo, instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y sólo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.)

No se superará el uno (1,00) por ciento de ocupación por cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de Ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3,00) metros.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de suelos calificados por esta Ordenanza.

Las redes de riego que se conectan a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la Normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a tres hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable. Por ello será obligatorio la instalación de redes de riego con agua reutilizada.

#### **Artículo 8.15.4** **Condiciones de uso.**

El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes en todas sus clases y categorías; son usos compatibles el Comercial en clase Comercio categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo categoría 1ª en situación al aire libre.

En las zonas verdes y espacios libres se admite la construcción subterránea de instalaciones asociadas a infraestructuras de servicios públicos tales como aparcamientos de titularidad pública, aliviaderos de aguas pluviales, los elementos de filtrado y desbaste interpuestos al vertido en la infraestructura de saneamiento de pluviales, y otros, siempre y cuando su instalación sea compatible con el dominio y uso públicos del suelo y no se limite la implantación de las actividades propias de esta zona y su desarrollo.

#### **Artículo 8.15.5** **Pavimentación**

Se limita la utilización de pavimentos rígidos continuos.

### **CAPÍTULO 8.16 ZONA 9. RED VIARIA.**

#### **Artículo 8.16.1** **Definición.**

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de comunicación entre las diversas áreas del núcleo, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

#### **Artículo 8.16.2** **Condiciones específicas.**

- 1.- Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas