

CAPITULO X

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Art. 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

10.1.1. DELIMITACIÓN

Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que estas Normas Urbanísticas Municipales declaren aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimiten como tales en los Planos de Clasificación del Suelo a escala 1:1.000

10.1.2. DIVISIÓN EN SECTORES

El suelo urbanizable para su desarrollo se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en el plano de gestión y en las fichas correspondientes de este capítulo. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector se incluyen en las fichas del Art. 10.6.

10.1.3 COEFICIENTES DE PONDERACION

En el suelo urbanizable, se establecen las siguientes tipologías edificatorias a los que corresponden los siguientes coeficientes de ponderación.

Uso residencial

Edificación adosada.....	1
Edificación pareada.....	1,1
Edificación aislada.....	1,3
Edificación VPP.....	0,75

Uso Industrial

Tipo 1º.- Industria y Almacenes	0,7
Tipo 2º.- Pequeños Talleres, Almacenes e Industrias.....	1
Tipo 3º.- Industria escaparate y Servicios...	1,2

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Uso Equipamiento

Coefficiente de ponderación respecto
Al uso residencial.....0,7

Coefficiente de ponderación respecto
Al uso industrial.....0,9

Art.10.2. REGIMEN DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

10.2.1. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente al mismo incluida en el art. 10.6. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el Capítulo 3.2. de estas Normas Urbanísticas. En las urbanizaciones de iniciativa privada se aplicará también la regulación señalada en el art. 10.4.

10.2.2. PLANES PARCIALES

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación en suelo urbanizable requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de un sector. Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el Capítulo 3 de esta normativa.

10.2.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Para su ejecución los sectores podrán dividirse en unidades de actuación, que delimitarán los Planes Parciales correspondientes ateniéndose a los criterios del art. 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

10.2.4. EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en estas Normas Urbanísticas Municipales.

10.2.5. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos una Unidad de Actuación completa y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de los capítulos 3 y 5. de estas Normas Urbanísticas.

10.2.6. DERECHO A EDIFICAR

El derecho a edificar en suelo urbanizable no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren asimismo los siguientes requisitos:

a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

b) Que se haya formalizado la cesión a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público.

10.2.7. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos de A y B anteriores, los siguientes:

1º.- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

2º.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

3º.- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para, garantizar el ciento por ciento de la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

4º.- Que el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

10.2.8. PARCELACIÓN

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el suelo urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación.

Art. 10.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Como consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable los propietarios de los terrenos están obligados a:

a) Costear la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de actuación y los gastos complementarios correspondientes en los términos señalados en los arts. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 68 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

b) Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la unidad de actuación ,en la forma y cuantía establecida a aprobar cada Plan Parcial.

c) Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así se determine en la ficha correspondiente, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.

d) Efectuar, libres de cargas y gravámenes las cesiones siguientes:

- El aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada de acuerdo con la Legislación vigente.

- Dotaciones y equipamientos para servicios públicos de acuerdo con lo establecido en el art. 44.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- Sistemas de espacios libres de uso y dominio publico.

e) Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.

f) Edificar los solares resultantes en los plazos que se establezcan en el Plan Parcial.

Art. 10.4. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA

10.4.1. PROMOTOR

Se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada, la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la administración Municipal.

10.4.2. GARANTÍA

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, fianza por el importe total a que ascienda el costo de las obras de urbanización.

10.4.3. PLAZOS PARA PRESENTACIÓN DE PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales de ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a trámite en el plazo fijado en la ficha correspondiente. Dicho plazo comenzará a contar a partir del día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas Municipales en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma.

10.4.4. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

El otorgamiento de una licencia de parcelación, segregación o división material de terrenos requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuvieren contenidas en un Proyecto de Actuación y/o de Reparcelación.

Los proyectos de parcelación rústica o urbanística se presentaran ante el Ayuntamiento y se ajustarán y tramitarán de acuerdo a lo establecido en el Capítulo I del Título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

10.4.5. PARALIZACIÓN DE EXPEDIENTES

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en suelo urbanizable por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento advertirá a éste, de que transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

10.4.6. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la administración, según la entidad y trascendencia del incumplimiento, para la adopción de algunas de las siguientes medidas:

- a) Suspensión de los efectos del Plan.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

b) Cambio de sistema de actuación.

10.4.7. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Previamente a la recepción de la Urbanización el promotor deberá ser sustituido por una entidad urbanística colaboradora de conservación, no quedará libre de sus obligaciones el promotor o urbanizador hasta que la entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y hasta que por dicha entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles. La duración de la misma será de 10 años, sin perjuicio de pactar mediante Convenio al vencimiento de dicho periodo, su prorroga.

10.4.8. DISOLUCIÓN DE JUNTAS DE COMPENSACIÓN

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se haya suscrito con la Administración las actas de recepción definitivas de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta.

Art. 10.5. ZONAS DE ORDENANZA

Las presentes Normas Urbanísticas municipales, establecen las siguientes determinaciones de Ordenación General

- Uso predominante, usos compatibles y usos prohibidos.
- Plazo para establecer la ordenación Detallada
- Edificabilidad máxima
- Densidad máxima de viviendas
- Reserva para viviendas con protección pública.
- La variedad de tipologías
- Altura de la edificación

En el plano de Ordenación de gestión se delimita y denomina todos los ámbitos de suelo urbanizable tanto los de carácter residencial como los industriales.

A continuación se recogen las normas particulares para cada uso específico. Las zonas de Ordenanza que les son de

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

aplicación, son las contenidas en las fichas de gestión, que les sea de aplicación.

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RESIDENCIAL

Objetivos

- Facilitar el desarrollo sistemático de las zonas urbanizables.

- Considerar como tipología básica la vivienda unifamiliar adosada admitiendo otras tipologías (viviendas pareadas, aisladas y en bloque).

Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo incluidas como suelo urbanizable residencial, siendo este el uso predominante, y que figuran en los planos de clasificación del suelo.

a) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en sus tres categorías
- Uso de aparcamientos
- Uso Dotacional (Deportivo, educativo etc..)
- Uso hotelero en sus tres categorías
- Uso sanitario
- Uso de espacios libres y zonas verdes

b) Usos prohibidos:

- Uso agropecuario
- Uso industrial en todas sus categorías
- Uso de almacenes en todas sus categorías
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado

c) Tipologías edificatorias:

- Edificación unifamiliar aislada
- Edificación unifamiliar pareada
- Edificación unifamiliar adosada

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

- Edificación en bloque

La ocupación máxima por tipología edificatoria de la superficie neta de cada sector, será la siguiente:

- Edificación aislada: el treinta por cien (30 %)
- Edificación pareada: el treinta por ciento (30 %)
- Edificación adosada: el cincuenta por ciento (50 %)
- Edificación en Bloque el veinticinco por ciento (25 %).

d) Sótano: De acuerdo con el glosario de términos urbanísticos, se considera sótano, la planta cuya cara inferior del techo se encuentre en todos sus puntos a 0,90 metros o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. No se computará como planta.

e) Semisótanos: La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en algunos de sus puntos a más de 0,90 metros sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. Computará como planta.

f) Condiciones estéticas y de acabado: Se cumplirán las especificaciones recogidas en el Capítulo VII.

g) Deberá existir al menos 1 plaza de garaje de titularidad privada por cada 100 m² edificados.

Condiciones específicas de cada tipología

- EDIFICACIÓN AISLADA -

Intensidad de uso: edificabilidad máxima 0,5 m²/m²

Parcela mínima: 500 m²

Ocupación máxima: 35 por 100

Altura máxima: planta baja + una planta (6,5 m).

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Frente mínimo: 15 m/l

Retranqueos:

a) A fachada

Será como mínimo una décima parte (1/10) de la longitud desde el frente al fondo de la parcela.

b) A linderos laterales

Será como mínimo de 2,5 metros.

c) A fondo de parcela

Será como mínimo de tres metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados, balcones o miradores, con una distancia inferior a dos metros y medio de todos sus linderos.

- EDIFICACIÓN PAREADA -

Intensidad de uso: edificabilidad máxima 0,5 m²/m²

Parcela mínima:

- En parcela independiente 400 m²

- En parcela común a ambas edificaciones 600 m²

Ocupación máxima: 40 por 100

Altura máxima: planta baja + una planta (6,5 m).

Frente mínimo: 15 m/l

Retranqueos:

a) A fachada

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Será optativo

b) A linderos laterales

Será como mínimo de 2,5 metros.

c) A fondo de parcela

Será como mínimo de tres metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados, balcones o miradores, con una distancia inferior a dos metros y medio de todos sus linderos.

- EDIFICACIÓN ADOSADA -

Intensidad de uso: edificabilidad máxima 0,7 m²/m²

Parcela mínima: 200 m²

Ocupación máxima: 50 por 100

Altura máxima: planta baja + una planta (6,5 m).

Frente mínimo: 10 m/l

Frente máximo: Se fijan en 50 m/l el frente máximo, debiendo existir al menos entre cada fila, hilera de viviendas construidas una separación a edificaciones de dos tercios de la altura de la edificación (2/3).

Retranqueos:

a) A viario publico:

Será como mínimo dos metros.

b) A fondo de parcela

Será como mínimo de tres metros.

- EDIFICACIÓN EN BLOQUE -

Intensidad de uso:

- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Clasificación y Calificación.

Queda excluida del computo de intensidad de uso o edificabilidad:

La superficie construida en planta sótano y semisótano.

- Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos de red viaria y alineaciones.

- Retranqueos se permiten a frente de fachada, siempre que sea paralelo a la alineación y hasta un máximo de 8 metros.

- Retranqueos, laterales y a testero mínimo de 4 metros

- Fondo máximo edificable 16 metros.

Parcela mínima: 1.000 m²;

Frente mínimo: 15 m/l;

Frente máximo: Se fija en 30 m/l.

Ocupación máxima: 30 %

Vivienda colectiva: En aquellas viviendas colectivas que se proyecten no se podrá dar el mismo acceso a más de doce (12) viviendas.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3,5 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm.

En aquellas parcelas con una superficie superior a 2.500 metros cuadrados, se deberá establecer las condiciones de posición de la edificación en la parcela y la distribución de volúmenes a través de un Estudio de Detalle.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

NOMAS PARTICULARES PARA EL SUELO INDUSTRIAL

Objetivos: Facilitar la implantación de industrias no contaminantes ni peligrosas.

- Considerar como tipología básica: los pequeños talleres almacenes e industrias admitiendo otras tipologías (industrias y almacenes; industria escaparate y servicios).

a) Usos permitidos:

- Industrias de tamaño medio y grande no contaminante.
- Grandes almacenes y superficies comerciales.
- Talleres.
- Pequeñas industrias que no manipulen productos nocivos.
- Pequeños almacenes que ya no manejan productos nocivos o insalubres.
- Industrias de alta tecnología.
- Locales de exposición y venta.
- Oficinas.
- Servicios, ligados o no a la propia demanda industrial.

b) Usos prohibidos:

- Uso agropecuario.
- Usos que deban ser clasificados como nocivos.
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado.

c) Tipologías:

Se permitirán todas o algunas de las tipologías que a continuación se recogen, de acuerdo con la ordenación establecida en la ficha correspondiente a cada sector.

- Tipo 1º. Industrias y almacenes.
- Tipo 2º. Pequeños talleres, almacenes e industrias.
- Tipo 3º. Industria escaparate y servicios.

Condiciones específicas de cada tipología

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

TIPO 1º.- INDUSTRIAS Y ALMACENES

I.- Definición.

Recoge las industrias aisladas de tamaño medio y grande, así como los grandes almacenes; ambas dirigidas a la producción, almacenaje y distribución de materias limpias, por procesos de manipulación no contaminantes, ni peligrosos.

II.- Características.

Superficie parcela mínima: 2.500 m²

Frente mínimo: 40 m/l

Diámetro círculo inscribible: 30 m.

Ocupación máxima: 40%

Retranqueos:

- Frente 10 m.
- Lateral 5,5 m.
- Fondo 6 m.

Altura máxima: 2 plantas 10 metros medida a la cornisa del edificio.

*.- Se exceptúa de la altura máxima, aquellas industrias que por sus características productivas, tengan que instalar chimeneas o silos, o cualquier otro elemento constructivo necesario para la fabricación y que por sus características tengan que sobresalir de la altura máxima, dichas excepciones deberán ser justificadas y aprobadas por el Ayuntamiento de Abades, previa la aportación por parte de la empresa del impacto ambiental de dicha construcción.

Separación entre edificios: Los edificios al interior de la parcela mantendrán entre si una separación igual a la mitad de la altura de la cornisa del mayor, y en todo caso no menor de cinco metros (5 m.). Dicha separación se mantendrá expedita

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

para el paso de vehículos de protección ciudadana. (Incendios etc..)

Aparcamientos obligatorios en interior de parcela:

- pesados : 1/ 500 m²
- ligeros : 1/ 100 m²

Ajardinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m² de parcela.

Vallado de parcela: Los vallados de parcela deberán estar compuestos:

- De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 X 0,50 en hormigón armado.

- Fábrica de ladrillo, o piedra natural, de un mínimo de 0,25 m de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máximo de 1,20 m.

- Cerrajería, pintada de tonos oscuros, hasta una altura máxima de 2,50 m.

Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 20 % de su superficie construida, en primera o segunda planta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.

III.- Usos permitidos:

- Industrias
- Almacenes
- Oficinas anexas en la proporción indicada

IV.- Mantenimiento de la urbanización interior de parcela:

La solicitud de edificación deberá ir acompañada de los Estatutos de la Junta de propietarios, donde se hará constar el procedimiento adoptado para el mantenimiento de la

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

urbanización interior.

Las instalaciones de toma de energía eléctrica deberán disponerse adosadas a la fachada del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.

TIPO 2º.- PEQUEÑOS TALLERES, ALMACENES E INDUSTRIAS

I.- Definición.

Recoge la implantación de talleres, almacenes y pequeñas industrias de producción o transformación de reducido tamaño, compatibles con nulas o ligeras medidas correctoras, excluidas todas las que manipulen en cualquier forma productos nocivos o peligrosos.

II.- Características.

Superficie parcela mínima: 250 m²

Frente mínimo: 12 m/l

Diámetro circulo inscribible: 10 m.

Ocupación máxima: 40 %

Longitud máximo de la edificación: 100 m.

Retranqueos:

- frente 5 m.
- fondo 3 m.

Altura máxima: 2 plantas 10 metros medida a la cornisa del edificio

Aparcamientos obligatorios en interior de parcela:

- pesados : 1/ 500 m²
- ligeros : 1/ 100 m²

Ajardinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m² de

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

parcela. El ajardinamiento deberá disponerse en el frente al viario público, junto a la alineación, de tal manera que proteja las aceras públicas.

Vallado de parcela: Los vallados de parcela deberán estar compuestos :

- De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 X 0,50 en hormigón armado.

- Fábrica de ladrillo, o piedra natural, de un mínimo de 0,25 m de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máximo de 1,20 m.

- Cerrajería, pintada de tonos oscuros, hasta una altura máxima de 2,50 m.

Oficinas propias de la actividad: Las empresas podrán destinar hasta un 30 % de su superficie construida, en primera o segunda planta, a oficinas adscritas a la actividad industrial principal.

III.- Usos permitidos:

- Industrias
- Almacenes
- Oficinas anexas en la proporción indicada

IV.- Mantenimiento de la urbanización interior de parcela:

La solicitud de edificación deberá ir acompañada de los Estatutos de la Junta de propietarios, donde se hará constar el procedimiento adoptado para el mantenimiento de la urbanización interior.

Las instalaciones de toma de energía eléctrica deberán disponerse adosadas a la fachada del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

TIPO 3º.- INDUSTRIA ESCAPARATE Y SERVICIOS

I.- Definición.

Puede acoger actividades industriales limpias, de alta tecnología, talleres locales de exposición y venta, oficinas y servicios ligados o no a la propia demanda industrial. Su tipología será la de edificación aislada en parcela independiente ajardinada.

II.- Características.

Superficie parcela mínima: 500 m²

Superficie parcela máxima: 3.000 m²

Frente mínimo: 12 m/l

Frente máximo: 150 m.

Diámetro circulo inscribible: 12 m.

Ocupación máxima: 40 %

Retranqueos:

- frente 5 m.
- lateral 5,5 m.
- fondo 5 m.

Altura máxima: 2 plantas 10 metros medida a la cornisa del edificio.

Aparcamientos obligatorios en interior de parcela:

- ligeros : 1/ 100 m²

Ajardinamiento interior de parcela: 1 árbol cada 100 m² de parcela. El ajardinamiento deberá disponerse en el frente al viario público, junto a la alineación, de tal manera que proteja las aceras públicas.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

Vallado de parcela: Los vallados de parcela deberán estar compuestos :

- De zanja de cimentación corrida no menor de 0,40 X 0,50 en hormigón armado.

- Fábrica de ladrillo, o piedra natural, de un mínimo de 0,25 m de espesor, hasta una altura mínima de 0,60 m. y máximo de 1,20 m.

- Cerrajería, pintada de tonos oscuros, hasta una altura máxima de 2,50 m.

III.-Mantenimiento de la urbanización interior de parcela:

La solicitud de edificación deberá ir acompañada de los Estatutos de la Junta de propietarios, donde se hará constar el procedimiento adoptado para el mantenimiento de la urbanización interior.

Las instalaciones de toma de energía eléctrica deberán disponerse adosadas a la fachada del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.

USO: Dotacional

Clases

- Suelo libre de uso público.

a) Definición y carácter.- comprende los espacios libres, jardines, zonas verdes, viales y aparcamientos que se obtengan como suelos de cesión obligatoria y gratuita. En el suelo destinado a esparcimiento predominará la plantación de especies vegetales. Estos espacios tendrán carácter de dominio y uso público.

b) Condiciones de uso.- Esparcimiento y Deportivo.

c) Condiciones de volumen.- No se admitirá en los mismos ningún tipo de edificación que no sea un quiosco por cada zona verde o espacio libre.

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

- Equipamientos: Sociales, Educativos, Sanitarios, Administrativos, Deportivos, comerciales etc.; e Infraestructuras básicas.

a) Definición y carácter.- Comprende los terrenos destinados a la ubicación de edificios de los distintos equipamientos comunitarios. Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público o privado según los casos.

b) Condiciones de la Edificación.- Además de las condiciones que le sean de aplicación por la legislación sectorial vigente correspondiente deberán cumplir:

1º.- Condiciones de volumen: La superficie máxima edificable se fija en 0,8 m²/m² con una altura máxima de dos plantas, equivalente a 7 metros. Excepto los deportivos, que previa justificación podrán alcanzar una altura máxima de 10 metros.

2º.- Condiciones de uso: El uso predominante será el de equipamiento público o privado. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la custodia y conservación del equipamiento. Igualmente se autorizará, en general, la construcción de los aparcamientos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento.

Art. 10.6. UNIDADES DE ACTUACION

Las instalaciones de toma de energía eléctrica deberán disponerse adosadas a la facha del edificio, y nunca sobre la alineación exterior.

De acuerdo con lo especificado en el Art. 10.2, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en sectores de suelo urbanizable, así como las obligaciones particulares de los propietarios del suelo, son los que se describen en las fichas contenidas en este artículo. Las cuantificaciones incluidas en ellas, pueden verse afectadas por un margen de error de + o - un 5 % manteniendo íntegramente su validez. Sus delimitaciones y denominaciones se presentan en el plano de gestión y en los detalles gráficos de las fichas adjuntas, si bien los mismos tienen carácter exclusivamente orientativos.