

CAPITULO IX

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Art. 9.1. ORDENANZAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS

- **Definición:** De acuerdo con las prescripciones contenidas en el artículo 44.1-b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas en el suelo urbano presentan el carácter de Ordenanzas de la Edificación y uso del suelo, comprenden ordenanzas de común aplicación a todas las zonas del suelo urbano y ordenanzas particulares para cada una de ellas.

- **Ámbito territorial:** El área de aplicación de las presentes Ordenanzas es la superficie de terrenos comprendida en los perímetros delimitados como Suelo urbano en los Planos de Clasificación de estas Normas Urbanísticas, así como en aquellos que, en ejecución de lo establecido en las N.U.M: en Suelo Urbanizable, en desarrollo de Planes Parciales y proyectos, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigidos en estas N.U.M., para el Suelo Urbano.

- **Edificios fuera de Ordenación:** En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas que resulten disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en los que resulten de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de las presentes Normas.

Las construcciones existentes a la entrada de las presentes Normas Urbanísticas podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizados, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos, durante el plazo máximo de ocho años salvo que aquellas hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

Art. 9.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN POSTERIOR EN SUELO URBANO

- **Definición:** Constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano, cuyos ámbitos se recogen con carácter indicativo en el conjunto de planos de gestión.

- **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

- **Desarrollo y Gestión:** En cada una de las Unidades de Actuación deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1º.- Dado que el desarrollo de la mayoría de las Unidades de Actuación delimitadas no se precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento se adoptará como ordenación definitiva la contenida en los planos de gestión.

No obstante podrá ordenarse y desarrollarse a través de Estudio de Detalle, cualquier ámbito de suelo urbano continuo, cuya superficie exceda de 1.000 metros cuadrados.

2º.- Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos pertenecientes a las Unidades de Actuación que de acuerdo con lo previsto resulten incluidos en los equipamientos y dotaciones publicas (sistema viario, espacios libres, etc.).

3º.- No se podrán conceder licencias hasta que los correspondientes proyectos de gestión previstos para ejecutar las mismas estén definitivamente aprobados.

4º.- Las cargas definidas en el punto 4º, así como los gastos recogidos en el artículo 68 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, deberán ser justamente repartidas entre los propietarios, incluidos en la delimitación de la Unidad de Actuación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente proyecto de Actuación.

5º.- En relación con lo especificado en el punto anterior, si la iniciativa privada incumpliera las previsiones temporales que al respecto contiene el Orden de Prioridades, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la ejecución de las correspondientes Unidades de Actuación acordando la sustitución del sistema de actuación.

Igualmente podrá cambiarse la iniciativa pública prevista en las Normas Urbanísticas por la privada, a petición razonada de los propietarios del ámbito de la Unidad de Actuación, siempre que representen como mínimo el cincuenta por ciento del suelo incluido en él y se adquieran ante el Ayuntamiento los correspondientes compromisos temporales de ejecución.

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 %).
- Manzana cerrada: el cincuenta por cien (50%)

Al final del presente Capítulo se adjuntan fichas de gestión de las unidades delimitadas en el suelo urbano y de las actuaciones aisladas de normalización en su caso.

Art. 9.3. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

Zona CA. Cascos antiguos del núcleo

Objetivos

- Conservar la Arquitectura Tradicional, permitiéndose exclusivamente el mantenimiento de la actual tipología de manzana cerrada.
- Mantener la trama urbana y el diseño actual de los espacios libres.
- Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos, que garanticen la supervivencia de pequeños comercios y talleres así como la ausencia de impedimentos a futuras implantaciones.
- Fomentar la rehabilitación y sustitución de edificios.

Ámbito Territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos en la

ordenación zonal de los planos titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación.

Condiciones particulares de la Zona CA

a) Tipología Edificatoria.-

- Edificación en manzana cerrada

b) Altura de la Edificación.- Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 7 metros. En los tramos de las calles del Santo Cristo , carretera de otero de Herrero y calle Claudio Moreno, grafiados en los planos de ordenación podrá edificarse planta baja + dos plantas, altura máxima a cornisa 9,30 metros

c) Uso predominante.- Residencial.

d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en categorías 1ª y 2ª
- Uso de Almacenes categoría 1ª
- Uso de Aparcamiento categoría 1ª
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso industrial categoría 1ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Uso agrícola y pecuario
- Uso industrial categoría 2ª y 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado
- Uso de Almacenes categoría 2ª y 3ª

f) Intensidad de uso:

- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Clasificación y Calificación y el de alineaciones, y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere.

- Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos de red viaria y alineaciones.
- Parcela mínima 70 m²
- Ocupación máxima de parcela 100 por 100 dentro de las alineaciones

establecidas.

- Fondo máximo edificable será de 20 metros a partir de la planta baja.

g) Frente mínimo: 5 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

h) Frente máximo: Se mantendrán los existentes en las sustituciones de edificios, en los solares se fija en 20 m/l para las edificaciones que se proyecten.

i) Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados, pero si los balcones o miradores tradicionales, a una altura mínima de 3 metros y con un ancho a la vía pública no superior a 50 cm. Y en todo caso inferior en 30 centímetros del ancho de la acera.

j) Condiciones estéticas y de acabado: Con carácter general cumplirán las especificaciones recogidas en el Capítulo VII y en especial las siguientes: Las nuevas edificaciones se deberán adaptar a la composición de huecos de las edificaciones del entorno, respetando los ritmos de fachadas, y ejecutando los acabados de fachada con piedra natural o enfoscado en colores usuales (siena, colores terrosos o similares). Quedan prohibidos los acabados de fachada a base de ladrillo prensado visto de forma masiva, debiendo reducirse únicamente al recercado de huecos y procurando su colocación de forma tradicional para la formación del dintel. Igualmente se prohíbe los grandes aplacados y la falsa mampostería, se permiten plaquetas de piedra, cuando estas no tengan brillo alguno y además el color sea de los mismos definidos para el revoco y coincidan con la gama imperante en el núcleo. Se prohíben los materiales de tipo gresite.

- Las cubiertas serán siempre inclinadas entre el 25 y el 45 %, y de teja curva roja. En edificaciones auxiliares o industriales se permitirán otros materiales, si bien el color deberá armonizar con el entorno.

- La carpintería exterior, tendrá colores acorde con los de la fachada.

- La rejería de los huecos de fachada será la tradicional de la zona y deberá pintarse en colores oscuros.

K) Sótanos: Se permiten los sótanos.

Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona casco urbano CU

Objetivos

- Conservar la Arquitectura Popular Doméstica de Abades, sin por ello impedir su adaptación a las actuales soluciones constructivas y logros que mejoren la calidad de vida de sus usuarios.

- Mantener el diseño de los espacios libres, y el trazado urbano original, sin perjuicio de una adecuada mejora y conservación.

- Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos, que garanticen la supervivencia de pequeños comercios y talleres así como la ausencia de impedimentos a futuras implantaciones.

a) Tipología Edificatoria:

- Edificación en manzana cerrada
- Edificación unifamiliar aislada
- Edificación unifamiliar pareadas
- Edificación unifamiliar adosadas en hilera o fila

b) Altura de la Edificación:

- Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 7 metros.

c) Uso predominante.- Residencial.

d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en categorías 1ª y 2ª
- Uso de Almacenes categoría 1ª y 2ª
- Uso de Aparcamiento categoría 1ª
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso Agrario
- Uso industrial categoría 1ª y 2ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado
- Uso de Almacenes categoría 3ª

f) Sótanos: 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.

g) Semisótano: 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.

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

Condiciones específicas de cada tipología

- EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA -

Intensidad de uso:

- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Clasificación Calificación y el de alineaciones, y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere.
- Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos de red viaria y alineaciones. No se permitirá apertura de nuevos viales que posibiliten mayores intensidades de uso. (edificabilidad)

Parcela mínima: 100 m². Se exceptúan de la condición de parcela mínima a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Ocupación máxima: 70 %

Frente mínimo: 8 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Fondo máximo edificable: 20 metros

Retranqueos:

- a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

La edificación, se podrá retranquear hasta un máximo de 4 metros, paralelamente a la alineación oficial de la calle.

b) A Fondo de parcela

Se permite adosarse, si bien en caso de apertura de luces, deberá Retranquearse 3 metros del lindero posterior.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni balcones o miradores tradicionales, con una distancia inferior a tres metros de los linderos laterales y del lindero posterior.

- EDIFICACIÓN AISLADA -

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.

Parcela mínima: 300 m²

Ocupación máxima: 50 por 100

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

Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m²

Frente mínimo: 10 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 2,25 metros.

c) A fondo de parcela

Será como mínimo de 3,00 metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados, balcones o

miradores, a una distancia inferior a dos metros de todos sus linderos.

- EDIFICACIONES UNIFAMILIARES PAREADAS -

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.

Parcela mínima: 200 m²

En parcela independiente: 200 m²

En parcela común para ambas edificaciones: 350 m²

Ocupación máxima: 50 %

Edificabilidad máxima: 0,8 m² /m²

Frente mínimo: 7 m/l

Fondo máximo edificable: 20 metros

Retranqueos

a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

En parcelas con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será de 2 metros.

En parcelas con fondo superior a 15 metros de fondo, el retranqueo será de 3 metros.

b) A Linderos laterales

Será como mínimo de 2,25 metros incluidos vuelos a cada lindero lateral.

c) A Fondo de parcela

Será como mínimo de 3 metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni

balcones o miradores tradicionales, a una altura inferior a 3 metros y con una distancia inferior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.

- EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS EN HILERA O FILA -

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

Parcela mínima: 130 m². Se exceptúan de la condición de parcela mínima a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Frente mínimo: 5,5 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes NUM.

Frente máximo: Se fija en cuarenta metros (50 m/l) el frente máximo, debiendo existir al menos entre cada fila o hilera de viviendas construidas una separación a edificaciones laterales de tres medios (3/2) de la altura de ambas edificaciones.

Ocupación máxima: 60 %

Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m²

Fondo máximo edificable: 20 metros

Retranqueos

a) A Fachada

En parcelas con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será de 2 metros.

En parcelas con fondo superior a 15 metros de fondo, el retranqueo será de 3 metros.

b) A Linderos laterales

Será como mínimo de 2,25 metros a cada lindero lateral.

c) A Fondo de parcela

Será como mínimo de 2 metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni balcones o miradores tradicionales, a una distancia inferior a dos metros del lindero posterior.

Condiciones particulares comunes a todas las tipologías de la Zona casco ensanche CE

Objetivos

- Cerrar el perímetro del actual núcleo de población, colmatando los espacios interiores sin edificar y las zonas de borde con infraestructuras existentes, si bien permitiéndose su mejora y la conversión en solares.

- Establecer todas las tipologías edificatorias, que posibiliten una variedad de usos y de integración social.

- Autorizar, junto al uso residencial, una multiplicidad de usos, incluido el agrario que garanticen la supervivencia de la economía tradicional del municipio.

a) Tipología Edificatoria:

- Edificación en manzana cerrada
- Edificación unifamiliar aislada
- Edificación unifamiliar pareadas
- Edificación unifamiliar adosadas en hilera o fila
- Edificación en bloque

b) Altura de la Edificación:

- Planta baja + una planta + aprovechamiento bajo cubierta, altura máxima de cornisa 7 metros.

c) Uso predominante.- Residencial.

d) Usos permitidos:

- Oficinas y Comercios en categorías 1ª y 2ª
- Uso de Almacenes categoría 1ª y 2ª

- Uso de Aparcamiento categoría 1ª
- Uso Dotacional
- Uso Hotelero en sus tres categorías
- Uso Sanitario
- Uso Agrario
- Uso industrial categoría 1ª y 2ª
- Uso de espacios libres y zonas verdes

e) Usos prohibidos:

- Uso pecuario y ganadero
- Uso industrial categoría 3ª
- Cualquier otro uso no expresamente autorizado
- Uso de Almacenes categoría 3ª

f) Sótanos: 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.

g) Semisótano: 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.

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

Condiciones específicas de cada tipología

- EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA -

Intensidad de uso:

- El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Clasificación Calificación y el de alineaciones, y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere.
- Las alineaciones exteriores, serán las establecidas en el conjunto de planos de red viaria y alineaciones. No se permitirá la apertura de nuevos viales que posibiliten mayores intensidades de uso. (edificabilidad)

Parcela mínima: 150 m². Se exceptúan de la condición de parcela

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

mínima a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Ocupación máxima: 60 %

Frente mínimo: 8 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Fondo máximo edificable: 20 metros

Retranqueos:

a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

La edificación, se podrá retranquear hasta un máximo de 4 metros, paralelamente a la alineación oficial de la calle.

b) A Fondo de parcela

3 metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni balcones o miradores tradicionales, a una distancia inferior a tres metros de los linderos laterales y del lindero posterior.

- EDIFICACIÓN AISLADA -

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.

Parcela mínima: 350 m²

Ocupación máxima: 50 por 100

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

Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m²

Frente mínimo: 10 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 2,25 metros.

c) A fondo de parcela

Será como mínimo de 3,00 metros.

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

- EDIFICACIONES UNIFAMILIARES PAREADAS -

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.

Parcela mínima: 300 m²

En parcela independiente: 300 m²

En parcela común para ambas edificaciones: 500 m²

Ocupación máxima: 50 %

Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m²

Frente mínimo: 7 m/l

Retranqueos

a) A fachada

El cerramiento de parcela será obligatorio y coincidirá con su alineación oficial.

En parcelas con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será de 2 metros.

En parcelas con fondo superior a 15 metros de fondo, el retranqueo será de 3 metros.

b) A Linderos laterales

Será como mínimo de 3 metros a cada lindero lateral.

c) A Fondo de parcela

Será como mínimo de 3 metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni balcones o miradores tradicionales, a una altura inferior a 3 metros y con una distancia inferior a dos metros de los linderos laterales y del lindero posterior.

- EDIFICACIONES UNIFAMILIARES ADOSADAS EN HILERA O FILA -

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

Parcela mínima: 150 m². Se exceptúan de la condición de parcela mínima a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes N.U.M.

Frente mínimo: 6 m/l; Se exceptúan la condición de frente mínimo a efectos de edificación, las parcelas existentes en la zona de ordenanza cuyas dimensiones sean inferiores a las señaladas siempre que correspondan a divisiones de propiedad debidamente registradas y/o catastradas con anterioridad a la aprobación de las presentes NUM.

Frente máximo: Se fija en cincuenta metros (50 m/l) el frente máximo, debiendo existir al menos entre cada fila o hilera de viviendas construidas una separación a edificaciones laterales de tres medios (3/2) de la altura de ambas edificaciones.

Ocupación máxima: 60 %

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²

Retranqueos

a) A Fachada

En parcelas con menos de 15 metros de fondo, el retranqueo será de 2 metros.

En parcelas con fondo superior a 15 metros de fondo, el retranqueo será de 3 metros.

b) A Linderos laterales

Será como mínimo de 3 metros a cada lindero lateral.

c) A Fondo de parcela

Será como mínimo de 3 metros.

Cuerpos volados: No se permiten cuerpos volados cerrados ni balcones o miradores tradicionales, a una distancia inferior a dos metros del lindero posterior.

- 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, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos de Clasificación y Calificación y el de alineaciones, y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere.

- 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 20 metros.

Parcela mínima: 1.000 m²;

Frente mínimo: 15 m/l;

Frente máximo: Se fija en 50 m/l.

Edificabilidad máxima: Se fija en 1,25 m²/m².

Ocupación máxima: 35 %

Vivienda colectiva: En aquellas viviendas colectivas que se proyecten no se podrá dar el mismo acceso a más de ocho (8) 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 parcelas cuya superficie sea superior a 1.000 metros cuadrados podrá opcionalmente desarrollarse a través de Estudio de Detalle.

EDIFICACIONES AUXILIARES

Concepto.- Son aquellas edificaciones que sirven de complemento a la edificación o edificaciones principales ejecutadas en una parcela, de las que singularmente pueden a título enunciativo reseñarse, los garajes, casetas, barbacoas, piscinas, tejadillos y porches.

Condiciones de Ejecución.-

- GARAJES.

La superficie máxima será de 16,50 m² y sus dimensiones, también máximas será de 5,5 ml y 3 ml. La altura máxima se fija en 2,20 m/l. En el punto más elevado de la edificación.

Su superficie computará a efectos del cálculo de ocupación de la parcela.

- CASETAS.

Su superficie máxima será de 3 m². la altura máxima se fija en 2,20 m. En el punto mas elevado de la edificación.

Sus superficie computará a efectos del cálculo de ocupación de la parcela.

Los materiales y acabados de esta edificación serán similares a las del edificio principal.

- BARBACOAS.

La altura máxima se fija en 2,20 m.

- PISCINAS CUBIERTAS.

La altura máxima se fija en 2,20 m. En el punto mas elevado de la edificación.

Sus superficie computará a efectos del cálculo de ocupación de la parcela.

Los materiales y acabados de esta edificación serán similares a las del edificio principal.

- TEJADILLOS.

Se autorizan en edificios y vallados tejadillos cuya altura máxima será de 3 metros, que no computarán a los efectos de fondo máximo, ni de ocupación.

- CENTROS DE TRASFORMACION DE ENERGIA ELECTRICA Y SIMILARES.

Se podrán autorizar, en parcela independiente o no, edificios destinados a centros de Transformación de energía eléctrica o similares con una superficie máxima de 6 m² y una altura, también máxima de 2,20 m/l.

Sus superficie computará a efectos del cálculo de ocupación de la parcela. No es de aplicación las normas relativas a retranqueos.

ZONA E. Dotacional

Ámbito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código E en la Ordenación zonal del conjunto de planos titulados Clasificación y Calificación del Suelo. Además la red viaria, peatonal, aparcamientos y el sistema de comunicaciones.

Clases

- Espacios libres, zonas verdes.

a) Definición y carácter.- comprende los espacios libres, jardines y zonas verdes que figuran en los planos. En ellos predominará el suelo

destinado a esparcimiento con 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.

- Equipamientos: Sociales, Educativos, Sanitarios, de Policía Mortuoria, Administrativos, Deportivos etc..; e Infraestructuras básicas.

a) Definición y carácter.- Comprende los terrenos calificados y grafiados como tales en los planos, para 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 2 m²/m² con una altura máxima de tres plantas, equivalente a 9 metros. Los existentes podrán mantener la intensidad actual. Excepcionalmente por razones técnicas y siempre que se justifique a juicio del Ayuntamiento se podrá sobrepasar dicha altura, si el equipamiento así lo requiere.

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.

ZONA I. Industrial

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 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

Normas Urbanísticas - ABADES - Normativa

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 urbanización interior.

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

Art. 9.4.- ACTUACIONES AISLADAS

Actuaciones Aisladas de Urbanización.- Se grafían en los planos de ordenación, se delimitan 10 ámbitos de actuaciones aisladas de urbanización, el objetivo de las mismas es completar los servicios públicos en los tramos en que sean necesarios y pavimentar los viales, a fin de que alcancen la condición de solar, siendo todas ellas a llevar a cabo por iniciativa privada. A las mismas será de aplicación las ordenanzas de suelo urbano que por su ubicación les corresponda.

Art. 9.5. ACTUACIONES INTEGRADAS

las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en sectores de suelo urbano no consolidado, 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 ordenación y en los detalles gráficos de las fichas adjuntas, si bien los mismos tienen carácter exclusivamente orientativos.