

respecto a los linderos.

— Coeficiente de edificabilidad de parcela: Coeficiente en m2 de techo m2 de suelo que, multiplicado por la superficie de la parcela, nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en la misma.

— Ocupación máxima de la parcela: Procentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación o por los sótanos.

— Sótano: Se entiende por planta sótano aquella que en la totalidad de su superficie tiene su plano de techo por debajo de la rasante.

— Semisótano: Se entiende por semisótano aquella planta que su plano de techo está 1 m. por encima de cualquiera de las rasantes perimetrales. Si además dispone de un lado con fachada completa se considerará planta normal.

— Altura libre de planta: Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado sin techo, ambos acabados.

— Patio de manzana: Es el espacio libre interior de la manzana.

— Patio de parcela: Es el espacio libre interior de la parcela.

— Altura de patios: Es la distancia entre la cara superior del piso del patio y la coronación más alta de las paredes que encierran dicho patio.

— Obra de rehabilitación: Será aquella que tenga por objeto restaurar y reutilizar un edificio sin proceder a su vaciado interior.

— Obra de reconstrucción: Será aquella que tenga por objeto devolver al edificio sus características tipológicas o de fachada, permitiendo los vaciados interiores y desmontes de fachada.

3.2. REGLAMENTACION DE USOS.

3.2.1. Clasificación y Características de Usos.

— Uso residencial: Corresponde a la edificación de viviendas de carácter permanente u ocasional. Puede presentar las siguientes tipologías:

* Vivienda colectiva: son viviendas agrupadas verticalmente y situadas en parcela única.

* Vivienda unifamiliar: son viviendas situadas en parcelas diferentes.

* Vivienda en hilera: son viviendas agrupadas horizontalmente y situadas en parcela única.

— Uso residencial/asistencial: Es el de los edificios destinados a dar alojamiento o grupos sociales necesitados de asistencia (Residencia de ancianos, Albergues de juventud, etc...).

— Uso de hostelería: Comprende la prestación de servicios de alojamiento y manutención (Hoteles, hostales, restaurantes, bares ...).

— Uso socio-cultural: Los destinados a las actividades sociales o culturales, de carácter público o privado (casa de la juventud, Hogar del jubilado, Centro Social, Biblioteca, Centro cultural ...).

— Uso administrativo/institucional: Comprende las instalaciones administrativas de las instituciones públicas (Ayuntamiento, Juzgado, Comunidad Autónoma ...).

— Uso escolar: Se refiere a la práctica de las actividades docentes de cualquier grado.

— Uso sanitario: Se refiere a la asistencia sanitaria (ambulatorio, dispensario, centro de salud ...).

— Uso religioso: Es el relacionado con la práctica de culto religioso (iglesias, ermitas ...).

— Uso deportivo: Comprende la práctica del deporte al aire libre o bajo cubierto en cualquiera de sus modalidades.

— Uso aparcamiento: Es el destinado al estacionamiento público de vehículos al aire libre.

— Uso de zonas verdes o espacios libres de uso público: Son los parques, paseos, jardines ...

— Uso de espacio libre privado: Es el propio de la parte de las parcelas urbanas no edificable (huerto, jardín ...).

— Uso de Cementerio: Es el que corresponde a las instalaciones para el enterramiento de los muertos.

— Uso de garaje: Es el destinado al aparcamiento de vehículos bajo cubierto.

— Uso agropecuario: Corresponde a los directamente vinculados a la utilización y explotación de la tierra (agrícola) o a la cría, reproducción y mantenimiento de animales en régimen de continuidad (ganadero).

— Uso comercial: Es el destinado a la compra-venta y exposición al público de bienes y servicios.

— Uso industrial y de almacenamiento: Se refiere a la transformación de materias primas o elaboradas, y a la reparación y mantenimiento de máquinas y productos, así como a su almacenamiento.

3.3. CONDICIONES DE EDIFICACION

3.3.1. Condiciones Generales de los diferentes usos.

1. Cada tipo de uso deberá cumplir la legislación específica que le corresponde.

2. En el caso del uso agropecuario, se permite, dentro del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás normativa de aplicación, su instalación en planta baja de edificios de viviendas o en construcciones anejas a las mismas debiendo estar independiente de ellas.

Se prohíben las instalaciones ganaderas de carácter industrial en suelo urbano.

Se permite la tenencia de animales destinados al consumo directo de la unidad familiar, así como aquéllos de uso directo y laboreo de la tierra.

Las instalaciones de uso ganadero deberán resolver adecuadamente los problemas de residuos y olores generados por las mismas.

3. En el caso del uso industrial y de almacenamiento se prohíbe en suelo urbano cuando sea mayor de 150 m2 en planta, o cuando así lo señale la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Todos los usos mencionados anteriormente podrán ubicarse en las plantas bajas de los edificios debiendo contar con un acceso público, y cumplir el Decreto 32/1988 de la Consejería de O.T. y M.A. sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Dentro de todo el suelo urbano y en cualquier tipo de uso, a excepción de las parcelas "dotacionales/deportivo", se prohíbe la construcción de piscinas.

6. En caso de ubicarse en un mismo edificio el uso residencial y otro de los citados, deberán estar independizados y en el caso de usos comercial e industrial deberán disponer de accesos diferenciados.

7. La altura de edificación aparece definida en cada ficha de las presentes Normas, siendo para cada planta las siguientes:

P. BAJA	máximo 3 m.	mínimo 2,50 m.
P. PISOS	máximo 2,80 m.	mínimo 2,40 m.
P. SEMISOTANO Y SOTANOS		mínimo 2,20 m.

8. En caso de necesitar mayor altura para el uso correspondiente, se deberá justificar al solicitar la licencia, con presentación de la documentación que se considere conveniente, pudiendo conceder el Ayuntamiento hasta 3,50 m., sin exceder la altura reguladora máxima fijada previamente en las Normas.

9. Las plantas sótano, sólo se pueden destinar a zonas de instalaciones garajes, trasteros y locales complementarios de otros usos, a los que se encuentren vinculados.

10. Todo local deberá tener resueltos por medios naturales o mecánicos su ventilación e iluminación.

11. Se exigirá en cada caso las instalaciones y sistemas constructivos necesarios para garantizar la eliminación de olores, humos, ruidos, vibraciones, etc. ... y molestias en general que puedan afectar a la vía pública o a edificios colindantes y a plantas diferentes con otro uso.

12. El nivel sonoro máximo admisible en el exterior de los edificios, por transmisión del interior será de 40 y 25 db, según sea de día o de noche.

13. En cuanto a tamaño de escaleras de acceso público, iluminación cenital, protección de huecos de fachadas, serán de aplicación las Normas específicas del uso residencial.

14. Las diversas instalaciones de fontanería, saneamientos, electricidad puesta a tierra, teléfono, TV/FM, calefacción, evacuación de humos y gases, depósitos de combustibles, etc. ... deberán ajustarse a las disposiciones vigentes en cada caso.

15. Se recuerda el obligado cumplimiento de la NBE/CP1-82 (Normas de Protección Contra Incendios) y de la NBE/CA-82 (Aislamiento acústico).

16. Las condiciones estéticas son de aplicación las de carácter general (3.3.3.) y las propias de cada ficha.

3.3.2. Condiciones Particulares del Uso Residencial.

1. Programa funcional y dimensiones.

— Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia, un dormitorio de dos camas y un aseo completo (lavabo, inodoro y ducha).

— Las dimensiones mínimas de las diversas habitaciones son:

Estancia en viv. de 1 dorm.	14 m2
Estancia en viv. de 2 dorm.	16 m2
Estancia en viv. de 3 dorm.	18 m2
Estancia en viv. de 4 dorm.	20 m2
Dorm. 1 cama	6 m2
Dorm. 2 camas	10 m2
Estancia + cocina (1 dorm.)	18 m2
Estancia + cocina (2 dorm.)	20 m2
Estancia + cocina (3 dorm.)	22 m2
Estancia + cocina (4 dorm.)	24 m2

— Los pasillos tendrán una anchura mínima de 90 cm.

— La altura libre será de 2,40 m. como mínimo en las plantas destinadas a uso de vivienda, excepto si se trata de habitaciones bajo cubierta.

En el vestíbulo, pasillo, trasteros y baños podrá reducirse hasta 2,20 m., así como en las restantes habitaciones, siempre que la superficie más baja de techo no supere el 30% de la total.

— En las habitaciones dispuestas en el bajo cubierta, la superficie útil se contará a partir de la línea que tenga 1,50 m. libres de altura.

— Cuando la planta baja se destine a vivienda, ésta deberá estar 0,30 m. por encima de la rasante de la calle o terreno.

— El acceso al baño o aseo no podrá realizarse directamente desde la estancia, cocina y dormitorios, salvo que la vivienda cuente con dos aseos, en cuyo caso uno de estos podrá estar vinculado directamente a uno de los dormitorios.