

CAPITULO 3: NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Art. 53. Suelo Urbanizable Ordenado (Clave SO)

1. **Caracterización.** Se corresponden con suelos vacantes colindantes con el núcleo de Rojas, destinados a constituir el desarrollo racional del mismo.

2. **Sectores.** Los sectores de esta clase de Suelo Urbanizable son los siguientes:

- Sector Los Frailes (SO/1), de uso predominante residencial
- Sector Lo Torre (SO/2), de uso predominante residencial
- Sector El Puente (SO/3), de uso predominante industrial

3. **Normativa de aplicación.** Al tratarse de suelos ordenados pormenorizadamente por el P.G.O.U., éste asigna unas ordenanzas de edificación concretas para tales sectores, desarrolladas al mismo nivel que las de las zonas del Suelo Urbano:

- El sector Los Frailes se regirá por las ordenanzas de Edificación de Ensanche (Clave EE), que se expresan en el artículo 54 de estas Normas.

- El sector Lo Torre se regirá por las ordenanzas de Edificación de Ensanche (Clave EE), que se expresan en el artículo 54 de estas Normas.

- El sector El Puente se regirá por las ordenanzas de la Zona Industrial, que se expresan en el artículo 51 de estas Normas.

4. **Criterios y parámetros globales.** Las magnitudes globales (superficie bruta, aprovechamientos objetivo y subjetivo, etc.) de estos sectores se expresan en las Fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes a cada uno de ellos.

Art. 54. Zona de Edificación de Ensanche (Clave EE)

1. **Caracterización.** Se incluyen en esta zona los dos sectores residenciales ordenados pormenorizadamente por este Plan General como desarrollo urbanístico del suelo urbano consolidado. La tipología edificatoria corresponde a manzana cerrada, en la que la edificación se dispone en continuidad, retranqueada respecto a la alineación pero manteniendo una separación constante.

y Gestión correspondientes a cada uno de ellos.

Art. 54. Zona de Edificación de Ensanche (Clave EE)

1. **Caracterización.** Se incluyen en esta zona los dos sectores residenciales ordenados pormenorizadamente por este Plan General como desarrollo urbanístico del suelo urbano consolidado. La tipología edificatoria corresponde a manzana cerrada, en la que la edificación se dispone en continuidad, retranqueada respecto a la alineación pero manteniendo una separación constante.

2. **Condiciones de parcelación.** La reparcelación que debe realizarse no podrá dejar parcelas de una superficie inferior a 150 m²; en las que pueda inscribirse un círculo de 7,00 m de diámetro y tener una fachada mínima de 7,00 m.

3. Condiciones de volumen.

a) La edificación se situará retranqueada de la alineación exterior o de vial una distancia constante de 5 m en las fachadas norte y sur, debiéndose adosar obligatoriamente a las medianerías y disponerse sobre la alineación exterior en las fachadas este y oeste.

Como excepción, en las manzanas de ancho igual o inferior a 30 m, la edificación se dispondrá siempre sobre la alineación exterior, debiéndose adosar igualmente a las medianerías.

Las condiciones de retranqueo de la edificación establecidas anteriormente podrán variarse mediante un Estudio de Detalle, que como mínimo deberá comprender una manzana. Este instrumento de ordenación podrá crear nuevos viales, pero no suprimir los señalados por el Plan General.

b) La edificabilidad máxima será de 1,4 m²/m².

Si la edificación no dispone de sótano, se permite una edificabilidad destinada a garaje, con un máximo de 20

m² por vivienda o por 100 m² de edificación terciaria, que no computa en el parámetro de edificabilidad máxima establecido.

- c) Se permite una planta sótano, según la definición de la misma contenida en el artículo 28.2 de estas Normas, considerándose su edificabilidad como no computable, siempre que se destine a piezas no vivideras como garajes, trasteros, etc.
- d) Se permiten cuerpos volados en las condiciones que se establecen en el punto siguiente, computando su edificabilidad según los criterios establecidos en el artículo 27 de estas Normas.
- e) La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja y dos de piso) y la de cornisa no excederá de 10,00 m, según se establece gráficamente en el Plano 6 de Ordenación Pormenorizada: Altura de la Edificación.

4. **Condiciones estéticas.** La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas serán libres.

Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas y balcones, tanto sobre el espacio de retranqueo como la alineación, sin que la profundidad del vuelo sobrepase en ningún caso de 0,90 m.

5. **Condiciones de uso.** El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (comercio y oficinas) en las localizaciones siguientes:

- En el Sector Los Frailes (SO/1), en las fachadas situadas frente a la zona verde localizada al norte del Centro docente, con un fondo máximo de 15 m.
- En el Sector Lo Torre (SO/2), en las fachadas situadas frente a la zona verde situada al sur, con un fondo máximo de 15 m.

estas Normas.

4. Criterios y parámetros globales. Las magnitudes globales (superficie bruta, aprovechamientos objetivo y subjetivo, etc.) de estos sectores se expresan en las Fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes a cada uno de ellos.

Art. 54. Zona de Edificación de Ensanche (Clave EE)

1. Caracterización. Se incluyen en esta zona los dos sectores residenciales ordenados pormenorizadamente por este Plan General como desarrollo urbanístico del suelo urbano consolidado. La tipología edificatoria corresponde a manzana cerrada, en la que la edificación se dispone en continuidad, retranqueada respecto a la alineación pero manteniendo una separación constante.

2. Condiciones de parcelación. La reparcelación que debe realizarse no podrá dejar parcelas de una superficie inferior a 150 m², en las que pueda inscribirse un círculo de 7,00 m de diámetro y tener una fachada mínima de 7,00 m.

3. Condiciones de volumen.

- a) La edificación se situará retranqueada de la alineación exterior o de vial una distancia constante de 5 m en las fachadas norte y sur, debiéndose adosar obligatoriamente a las medianerías y disponerse sobre la alineación exterior en las fachadas este y oeste.

Como excepción, en las manzanas de ancho igual o inferior a 30 m, la edificación se dispondrá siempre sobre la alineación exterior, debiéndose adosar igualmente a las medianerías.

Las condiciones de retranqueo de la edificación establecidas anteriormente podrán variarse mediante un Estudio de Detalle, que como mínimo deberá

comprender una manzana. Este instrumento de ordenación podrá crear nuevos viales, pero no suprimir los señalados por el Plan General.

- b) La edificabilidad máxima será de 1,4 m²/m². Si la edificación no dispone de sótano, se permite una edificabilidad destinada a garaje, con un máximo de 20 m² por vivienda o por 100 m² de edificación terciaria, que no computa en el parámetro de edificabilidad máxima establecido.
- c) Se permite una planta sótano, según la definición de la misma contenida en el artículo 28.2 de estas Normas, considerándose su edificabilidad como no computable, siempre que se destine a piezas no vivideras como garajes, trasteros, etc.
- d) Se permiten cuerpos volados en las condiciones que se establecen en el punto siguiente, computando su edificabilidad según los criterios establecidos en el artículo 27 de estas Normas.
- e) La altura máxima de la edificación será de tres plantas (baja y dos de piso) y la de cornisa no excederá de 10,00 m, según se establece gráficamente en el Plano 6 de Ordenación Pormenorizada: Altura de la Edificación.

4. Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas serán libres.

Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas y balcones, tanto sobre el espacio de retranqueo como la alineación, sin que la profundidad del vuelo sobrepase en ningún caso de 0,90 m.

5. Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el

terciario (comercio y oficinas) en las localizaciones siguientes:

- En el Sector Los Frailes (SO/1), en las fachadas situadas frente a la zona verde localizada al norte del Centro docente, con un fondo máximo de 15 m.
- En el Sector Lo Torre (SO/2), en las fachadas situadas frente a la zona verde situada al sur, con un fondo máximo de 15 m.

Art. 55. Suelo Urbanizable En Ejecución (Clave SE)

1. **Caracterización.** El Suelo Urbanizable en Ejecución corresponde a los planes parciales aprobados con anterioridad a la fecha de exposición pública del P.G.O.U., que éste respeta básicamente en sus aprovechamientos y ordenaciones respectivas, debiendo culminar sus procesos de gestión ya iniciados.

2. **Sectores.** Se incluyen en esta clase de Suelo Urbanizable los siguientes sectores:

- Sector Ciudad Quesada II (SE/1), de uso predominante residencial
- Sector A Norte (SE/2), de uso predominante residencial
- Sector A Sur (SE/3), de uso predominante residencial
- Sector Lo Pepín (SE/4), de uso predominante residencial
- Sector Los Barrios (SE/5), de uso predominante industrial.

3. **Normativa de aplicación.** El P.G.O.U. respeta básicamente el contenido de las ordenanzas de los planes parciales respectivos; no obstante, para homogeneizar la normativa urbanística aplicable en el municipio evitando la profusión de ordenanzas de contenido muy similar, el