



TITULO V.
CONDICIONES PARTICULARES
EN SUELO URBANO





CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO





CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

1. DEFINICIÓN

Los suelos urbanos aparecen delimitados en los planos de clasificación y calificación de suelo del P.G.O.U.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas del P.G.O.U., de acuerdo con el artículo 12 de la L.U.A., incluyen en esta clase por contemplar las siguientes condiciones exigibles según dicha Ley:

- a) Contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el Plan General incluye en áreas consolidadas por la edificación, por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que estas Normas del P.G.O.U. establecen y siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir en ejecución del planeamiento los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Constituirán suelo urbano igualmente los terrenos que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a) anterior.

2. CATEGORÍAS Y DESARROLLO

El Plan General distinguirá las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano definidos expresamente en el Plan General, por estar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior y, en todo caso, los sometidos a actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal.

Todo el suelo urbano no definido expresamente como no consolidado en el Plan General, se considerará suelo urbano consolidado.

Para el suelo urbano no consolidado se delimitan por un lado, unidades de ejecución que se encuentran ordenadas directamente desde el presente Plan General de Ordenación Urbana, y por otro lado, Sectores que precisan un ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes

Especiales con las condiciones específicas que se contienen en las correspondientes fichas de planeamiento remitido.

Las determinaciones que se establecen en dichas fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones de las Normas del PGOU, sin perjuicio del margen de concreción que corresponde a los propios instrumentos de desarrollo.

En el suelo urbano restante, que se considera consolidado, las Normas del PGOU establecen la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título V “Ordenanzas de la edificación” de estas Normas.

Las calificaciones del suelo urbano son recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- Residencial de Casco Antiguo (R1)
- Residencial de Extensión de Casco (grado 1º y 2º) (R2 – R3)
- Industrial
- Equipamiento dotacional
- Espacio libre de uso público

3. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE SUELO URBANO

En los capítulos siguientes del presente Título, se indican las condiciones particulares que, junto con las generales establecidas en los Títulos II y III de estas Normas, regulan las condiciones que deben observar las edificaciones en función de su localización en las distintas áreas del suelo urbano.

4. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

4.1. Ámbito y características

En este tipo de suelos, el Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones.

4.2. Régimen urbanístico de las APAI

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las APAI, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente anterior que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales.



2. Para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de dichas Áreas de Planeamiento Anterior Incorporado, que no quedasen suficientemente explícitos, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.
3. Las APAI quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en las presentes Normas Urbanísticas, asumiéndose la compatibilidad de usos expresamente regulada en las ordenanzas de los planeamientos incorporados.





CAPITULO II.
ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL R-1
(CASCO ANTIGUO)





CAPITULO II. ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL R-1 (CASCO ANTIGUO)

1. ÁMBITO

La zona residencial R-1 está constituida por la trama urbana delimitada por canteras, calle Cervantes, Plaza del Justicia, Paseo Camilo José Cela, calle Crespo Lacranua y calle Cuesta Nueva. Está formada por manzanas compactas con un trazado viario irregular. La altura predominante es la de PB+2 y PB+3 existiendo en una pequeña proporción PB+1.

2. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

2.1. Parcelación

Se respetará la parcelación actual. En caso de reparcelación, parcelación o segregación de parcelas, las unidades resultantes tendrán una superficie mínima de noventa (90) metros cuadrados.

En el caso de agregación de parcelas cuya superficie supere el treinta (30%) por ciento de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

2.2. Limitaciones de posición

La edificación deberá ajustarse a la alineación exterior de parcela, no permitiéndose retranqueos, excepto en la zona de porches de la Plaza de España donde deberá respetarse el porche existente en toda su longitud y profundidad.

Cuando los linderos laterales están ocupados por edificios, se adosarán a estos mediante medianiles.

Cuando el fondo de la parcela linda con otra parcela, la edificación deberá retranquearse en plantas alzadas un mínimo de tres (3) metros.

2.3. Ocupación

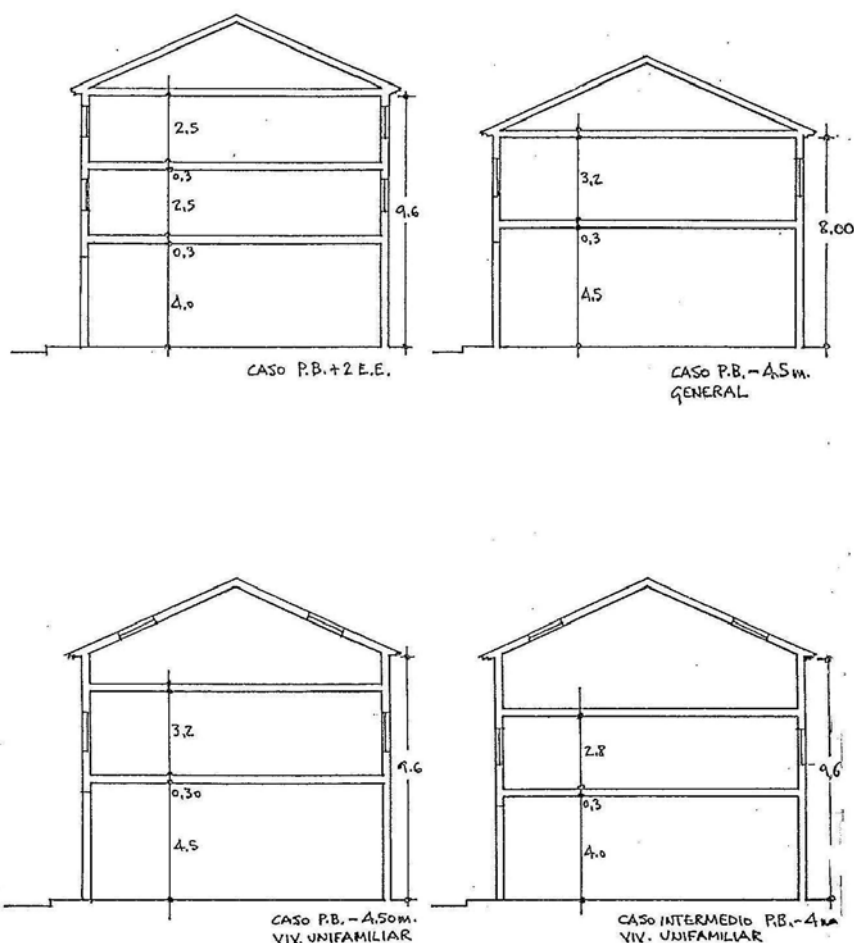
La ocupación permitida en planta baja es el cien (100%) por cien de la superficie de parcela. En plantas alzadas, la ocupación máxima será la correspondiente a un fondo máximo de dieciséis (16) metros y restantes límites de posición. Salvo en el caso de que dé frente a dos calles y tenga un fondo inferior a veinte (20) metros.

2.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será la señalada en los planos de ordenación. Para alturas de PB+2, si se quiere hacer la planta baja más alta de cuatro (4) metros sólo se podrá levantar por encima una única planta cuya altura libre cumplirá esta proporción:

$$\frac{\text{altura libre p. elevada}}{\text{altura libre p. baja}} = \frac{2,5}{3,5}$$

Exclusivamente para viviendas unifamiliares se admitirá la utilización de la falsa, pudiéndose entonces aprovechar el total de la altura máxima (9,60), aún cuando se construya con altura de planta baja superior 3,50. En este caso las falsas podrán iluminarse y ventilarse por el tejado con ventanas situadas en el plano de cubierta.





Para que una planta baja tenga consideración de tal, no podrá estar elevada sobre la rasante más de 1,50 metros.

2.5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de ocupación, límites de posición y altura establecidos para esta zona.

2.6. Longitud de fachada

No se permiten longitudes de fachada mayores de veinte (20) metros lineales de edificación continua.

3. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Las condiciones de la adecuación formal de los edificios, son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación.

3.1. Fachadas

La terminación podrá realizarse en materiales vistos de color claro blanco-amarillo-rosáceo con junta de mortero de color blanco o con pinturas de tonos claros blancos, blanco-marfil, blanco-amarillo, asalmonado, crema, tierra, que podrán combinarse con detalles cerámicos o de otros colores. Los zócalos podrán ser de piedra de color crema. Quedan prohibidos los ladrillos vistos color marrón y el bloque de hormigón normal visto.

3.2. Medianerías y muros vistos

Todas las paredes medianeras que queden vistas, aunque sea temporalmente, y todos los muros vistos deberán tener tratamiento de fachada quedando prohibido el ladrillo hueco o el bloque de hormigón normal vistos.

3.3. Vuelos

Se permiten exclusivamente vuelos de balcones y aleros, salvo en sitios en que previamente existieran en caso de sustitución de edificios.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros, salvo en la Plaza del Ayuntamiento que tendrán setenta y cinco (75) centímetros y será obligatorio salvo justificación con anteproyecto previo. Su grosor máximo en la parte vista será de diez (10) centímetros si no están moldurados, en cuyo caso podrán llegar a veinticinco (25) centímetros.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros salvo en la Plaza del Ayuntamiento, donde podrán ser de setenta y cinco (75) centímetros (excluyendo el edificio consistorial). Las barandillas serán obligatoriamente de hierro macizo y con proporciones tradicionales.

3.4. Cubiertas

La cubierta será inclinada con pendiente respecto al plano horizontal comprendida entre el cuarenta (40%) por ciento y cincuenta (50%) por ciento, o plana en edificios no residenciales o donde pueda justificarse su idoneidad.

El material de cubierta inclinada será teja árabe cerámica en los colores tradicionales (gama amarillo-rojo teja), salvo justificación.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta no superarán el plano que, pasando por el borde del alero tiene una inclinación de cuarenta y cinco (45) grados con el plano horizontal (pendiente 100%), ni tendrán una altura mayor de 3,50 metros. El material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

4. CONDICIONES DE USO

4.1. Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial

- Vivienda en general: se admite la vivienda unifamiliar o colectiva o protegida.

4.2. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

Uso Agrario

- Taller agroindustrial

Uso Productivo: taller artesano, pequeña industria e industria ligera en las condiciones establecidas en el Capítulo II del Título II: Condiciones Generales de los Usos: Usos productivos de las normas urbanísticas del PGOU de Gallur.



4.3. Uso de servicios terciarios

- Residencia comunitaria.
- Hospedaje
- Comercial
- Oficinas
- Recreativo
- Hostelería

4.4. Uso dotacional

- Equipamientos
- Servicio de infraestructuras

5. APARCAMIENTOS

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo en parcelas inferiores a 250 m² de superficie, y en parcelas que se justifique la inaccesibilidad.





CAPITULO III.
ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL R-2
(GRADO 2) BARRIOS DE:
PLANILLA, BEATO AGNO Y DEL CALVARIO





CAPITULO III. ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL R-2 (GRADO 2) BARRIOS DE: PLANILLA, BEATO AGNO Y DEL CALVARIO

1. ÁMBITO

La zona residencial R-2 está constituida por los Barrios del Calvario, Planilla y Beato Agno. Está formada por manzanas compactas con un trazado viario de ensanche. La altura predominante es la de PB+1, excepto en la calle Avenida de los Pirineos que predomina la B+3.

2. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

2.1. Parcelación

Se respetará la parcelación actual.

En caso de reparcelación, parcelación o segregación de parcelas, las unidades resultantes tendrán una superficie mínima de ciento veinte (120) metros cuadrados, y una longitud mínima de fachada de seis (6) metros.

En el caso de agregación de parcelas cuya superficie supere el treinta por ciento (30%) de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle.

2.2. Limitaciones de posición

La edificación deberá ajustarse a la alineación exterior de parcela, no permitiéndose retranqueos.

Cuando los linderos laterales están ocupados por edificios, se adosarán a estos mediante medianiles.

Cuando el fondo de la parcela linda con otra parcela, la edificación deberá retranquearse en plantas alzadas un mínimo de tres (3) metros.

2.3. Ocupación

La ocupación permitida en planta baja es el cien por cien (100%) de la superficie de parcela. En plantas alzadas, la ocupación máxima será la correspondiente a un fondo máximo de

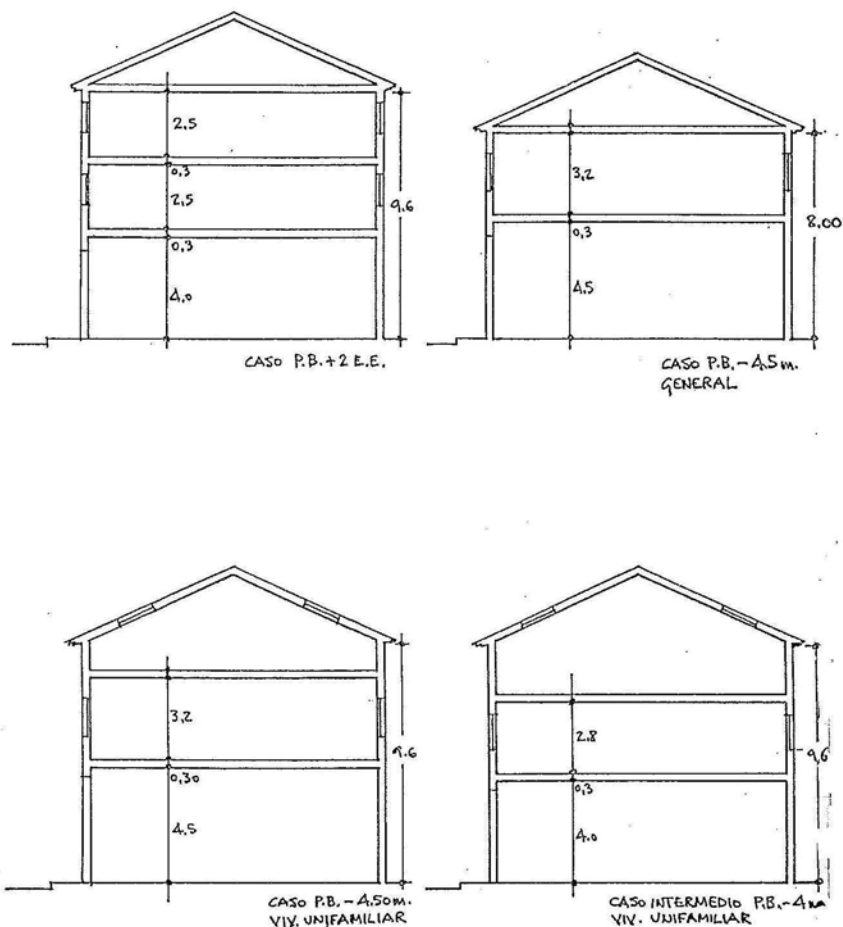
dieciséis (16) metros y restantes límites de posición, salvo en el caso de que dé frente a dos calles y tenga un fondo inferior a veinte (20) metros.

2.4. Altura de la edificación

La altura máxima será la señalada en los planos de ordenación. Para alturas de PB+2, si se quiere hacer la planta baja más alta de cuatro (4) metros sólo se podrá levantar por encima una única planta cuya altura libre cumplirá esta proporción:

$$\frac{\text{altura libre p.elevada}}{\text{altura libre...p.baja}} = \frac{2,5}{3,5}$$

Exclusivamente para viviendas unifamiliares se admitirá la utilización de la falsa, pudiéndose entonces aprovechar el total de la altura máxima (9,60), aún cuando se construya con altura de planta baja superior 3,50. En este caso las falsas podrán iluminarse y ventilarse por el tejado con ventanas situadas en el plano de cubierta.





Para que una planta baja tenga consideración de tal, no podrá estar elevada sobre la rasante más de 1,50 metros.

2.5. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros máximos de ocupación, límites de posición y altura establecidos para esta zona.

2.6. Longitud de fachada

No se permiten longitudes de fachada mayores de veinte (20) metros lineales de edificación continua.

3. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Las condiciones de la adecuación formal de los edificios, son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación.

3.1. Fachadas

La terminación podrá realizarse en materiales vistos de color claro blanco-amarillo-rosáceo con junta de mortero de color blanco o con pinturas de tonos claros blancos, blanco-marfil, blanco-amarillo, asalmonado, crema, tierra, que podrán combinarse con detalles cerámicos o de otros colores. Los zócalos podrán ser de piedra de color crema. Quedan prohibidos los ladrillos vistos color marrón y el bloque de hormigón normal visto.

3.2. Medianerías y muros vistos

Todas las paredes medianeras que queden vistas, aunque sea temporalmente, y todos los muros vistos deberán tener tratamiento de fachada quedando prohibido el ladrillo hueco o el bloque de hormigón normal vistos.

3.3. Vuelos

Se permiten exclusivamente vuelos de balcones aleros, salvo en sitios en que previamente existieran en caso de sustitución de edificios.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. Su grosor máximo en la parte vista será de diez (10) centímetros si no están moldurados, en cuyo caso podrán llegar a veinticinco (25) centímetros.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros. Las barandillas serán obligatoriamente de hierro macizo y con proporciones tradicionales.

3.4. Cubiertas

La cubierta será inclinada con pendiente respecto al plano horizontal comprendida entre el cuarenta por ciento (40%) y cincuenta por ciento (50%), o plana en edificios no residenciales o donde pueda justificarse su idoneidad.

El material de cubierta inclinada será teja árabe cerámica en los colores tradicionales (gama amarillo-rojo teja), salvo justificación con anteproyecto previo.

Los elementos sobresalientes del plano de cubierta no superarán el plano que, pasando por el borde del alero tiene una inclinación de cuarenta y cinco (45) grados con el plano horizontal (pendiente 100%), ni tendrán una altura mayor de 3,50 metros.

El material de los mismos será como los de fachada y cubierta.

4. CONDICIONES DE USO

4.1. Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial

- Vivienda en general: se admite la vivienda unifamiliar o colectiva o protegida.

4.2. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

Uso Agrario

- Taller agroindustrial

Uso Productivo: taller artesano, pequeña industria e industria ligera en las condiciones establecidas en el Capítulo II del Título II: Condiciones Generales de los Usos: Usos productivos de las normas urbanísticas del PGOU de Gallur.

4.3. Uso de Servicios terciarios

- Residencia comunitaria
- Hospedaje
- Comercial



- Oficinas
- Recreativo
- Hostelería

4.4. Uso dotacional

- Equipamientos
- Servicio de infraestructuras

5. APARCAMIENTOS

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda.





CAPITULO IV.
ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL R-3
(GRADO 3)





CAPITULO IV. ORDENANZAS EN LA ZONA RESIDENCIAL R-3 (GRADO 3)

1. ÁMBITO

Está constituido por pequeñas zonas de borde, situadas al norte del Barrio de Planilla, al este y sur del Barrio del Calvario, al sur del Barrio del Beago Agno y la Colonia de San Antonio, situada en la carretera que une el municipio de Gallur con la zona industrial de Monteblanco.

2. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN PARA LOS BARRIOS DE PLANILLA, BEATO AGNO Y EL CALVARIO

2.1. Tipología

Se permiten viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o adosadas.

2.2. Parcelación

La parcela mínima será de doscientos (200) metros cuadrados para vivienda aislada, trescientos (300) metros cuadrados para vivienda pareada (con dos viviendas) y cuatrocientos (400) metros cuadrados para viviendas adosadas. Estas tendrán una superficie mínima por vivienda de ciento veinte (120) metros cuadrados. La agrupación mínima de viviendas adosadas será de tres (3) viviendas.

2.3. Limitaciones de posición

La edificación tendrá un retranqueo mínimo respecto a todos los linderos y alineación oficial de tres (3) metros.

2.4. Ocupación

Los coeficientes de ocupación de la edificación respecto a la superficie de la parcela, será del sesenta (60) por ciento en planta baja y del cuarenta (40) por ciento en plantas alzadas.

2.5. Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad respecto a la superficie de parcela neta se establece de un (1) metro cuadrado de techo por un (1) metro cuadrado de suelo (1 m²/m²).

2.6. Altura de la edificación

La altura máxima será de dos plantas (B+1+AC) más aprovechamiento bajo cubierta y 7,50 metros medidos de suelo a línea de cornisa.

3. CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, quedando expresamente prohibido el uso de pizarra en cubiertas.

4. CONDICIONES DE USO

4.1. Uso característico

Se considera uso característico el que se describe a continuación.

Uso Residencial: Vivienda en general: se admite la vivienda unifamiliar o colectiva o protegida.

4.2. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones siguientes:

Uso Agrario: Taller agroindustrial.

Uso Productivo: taller artesano, pequeña industria e industria ligera en las condiciones establecidas en el Capítulo II del Título II: Condiciones Generales de los Usos: Usos productivos de las normas urbanísticas del PGOU de Gallur.

4.3. Uso de Servicios terciarios

- Residencia comunitaria.
- Hospedaje
- Comercial
- Oficinas
- Recreativo
- Hostelería

4.4. Uso dotacional

- Equipamientos
- Servicio de infraestructuras

5. APARCAMIENTOS

Se exige una plaza de aparcamiento por vivienda.



ORDENANZAS EN LA COLONIA DE SAN ANTONIO

Se respetan las ordenanzas vigentes en el Plan Parcial aprobado salvo modificaciones en Normativa específica con la posibilidad de realizar edificaciones hasta las separaciones entre parcelas que no superen tres (3) metros de altura, cuenten con estructura propia, no arrojen aguas sobre la parcela vecina y no impongan vistas. El retranqueo obligatorio desde linderos a espacios públicos queda reducido a tres (3) metros.

Normativa específica

1. Tipos de edificación.
Vivienda unifamiliar aislada.
Edificación exenta o apareada si existiese concierto entre colindantes o en promociones de 10 o más viviendas
2. Ocupación máxima de la parcela: 20% en planta.
3. Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m².
4. Altura de edificación: B+1 y 8 metros
5. Tamaño mínimo de parcela: 500 m²
6. Cubiertas.
Podrán ser planas o inclinadas, con libertad compositiva y de materiales justificando su idoneidad.
Los elementos sobresalientes de planos de cubiertas no superarán los planos que, pasando por los aleros, tengan una inclinación de 45° con el plano horizontal correspondiente (pendiente 100%) ni tendrán una altura mayor de 3,50 metros sobre la altura reguladora.
7. Distancia entre edificaciones.
Separación mínima a linderos de parcela salvo alturas que no superen tres (3) metros en las condiciones introductorias.
Se exceptúan las viviendas pareadas.
8. Edificación pareada.
Se tolera siempre que no deje medianerías al descubierto.
Las fachadas deberán disponerse de forma que obedezcan a una única composición arquitectónica.
9. Retranqueos.
A espacios públicos o a línea de suelo urbano mínimo libre de edificación de tres (3) metros.





CAPITULO V. ORDENANZAS EN LA ZONA DE USO INDUSTRIAL





CAPITULO V. ORDENANZAS EN LA ZONA DE USO INDUSTRIAL

1. ÁMBITO

Pertenecen a este ámbito las áreas delimitadas como tales en los planos de ordenación y las instalaciones o edificaciones existentes antes de la aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación Urbana.

2. CONDICIONES GENERALES DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

2.1. Medidas de protección contra incendios

Las edificaciones industriales deberán cumplir con la normativa establecida en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales o normativa que los sustituya (Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio).

2.2. Limitaciones de vertidos

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán de incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos.

El proceso de saneamiento queda regulado por el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado o normativa que lo sustituya (Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón).

2.3. Limitaciones por ruidos

Se consideran como valores límite de ruido y vibraciones los recogidos en el Anexo III de la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Protección contra la Contaminación Acústica de Aragón o normativa que la sustituya.

2.4. Cerramientos

Los cerramientos del espacio libre privado tendrán una altura máxima de 2,50 m y como regla general estarán compuestos de un zócalo de altura máxima de 1,00 m y una parte diáfana de altura igual o menor a 2,5 m menos la altura del zócalo.

Por necesidades funcionales de la industria o en conjunto de naves, se podrán alterar dichas condiciones o eximir de la colocación del vallado o cerramiento, siendo necesaria la presentación ante el Ayuntamiento para su aprobación, de una solicitud justificada de la

solución propuesta (alteración de las condiciones o eximir de la colocación de la misma); debiendo en este último caso de establecer claramente la delimitación entre el espacio público y el espacio privado mediante la diferenciación del pavimento.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

3.1. Industria de preferente uso agrícola

La constituyen las pequeñas manzanas ubicadas junto a la zona del Camino Real, y la edificación se regulará por las siguientes condiciones:

- Uso exclusivo relacionado con la agricultura, siempre que no existan vertidos industriales; queda prohibido el uso de vivienda y la categoría de industria pesada.
 - Parcela mínima: no tiene mínimos
 - Ocupación máxima: 100%
 - Edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta
 - Altura máxima: siete (7) metros y Planta Baja
- Se prohíben los altillos, plantas intermedias o dos alturas

3.2. Industria General

Son los terrenos clasificados como industria en general, y la edificación se regulará por las siguientes condiciones:

- Uso principal: Industria y/o almacenamiento.
Usos compatibles: de servicios y equipamientos y también el uso residencial relacionado con la industria (vivienda del guarda) a razón de una vivienda por cada 2.500 m² de edificación.
Uso prohibido: excepto en las condiciones expuestas, el uso residencial está prohibido.
- Parcela mínima: 400 m² de superficie y 10 m de fachada mínima o la parcela existente antes de la aprobación del PGOU de Gallur.
Se podrán construir conjuntos de industria "nidos" para naves adecuadas, siempre que se trate de promociones de 4 naves como mínimo (superficie ocupada mínima de cada nave de 180 m²), siendo en este caso la parcela mínima del conjunto: 1.000 m².
- Ocupación máxima: el edificio podrá disponerse libremente en el interior de la parcela y tendrá una ocupación máxima del 80% de la superficie neta de la parcela.



- Edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta.
- Alturas: altura máxima 11 m y planta baja (PB) para naves. Se permiten elementos específicos aislados de altura libre siempre que quede justificada su necesidad.
- Se permiten cuerpos representativos destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios ...) de altura máxima PB+1.

3.3. Industrial baja densidad

Son los terrenos de uso industrial ubicados junto a la carretera A-127, en el polígono denominado "El Saladillo", y la edificación se regulará por las siguientes condiciones:

- Uso principal: Industria y/o almacenamiento.
Usos compatibles: de servicios y equipamientos y también el uso residencial relacionado con la industria (vivienda del guarda) a razón de una vivienda por cada 2.500 m² de edificación.
Uso prohibido: excepto en las condiciones expuestas, el uso residencial está prohibido.
- Parcela mínima: 3.000 m² de superficie y 15 m de fachada o la existente antes de la aprobación del PGOU de Gallur.
- Ocupación máxima: el edificio podrá disponerse libremente en el interior de la parcela y tendrá una ocupación máxima del 50% de la superficie neta de la parcela.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m² sobre parcela neta.
- Altura máxima 11 m y planta baja (PB) para naves. Se permiten elementos específicos aislados de altura libre siempre que quede justificada su necesidad.
- Se permiten cuerpos representativos destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios ...) de altura máxima PB+1.



3.4. Polígono Industrial Monteblanco

Queda regulado por el Texto Refundido del Plan Parcial aprobado definitivamente (planeamiento recogido).

3.5. Régimen transitorio de las industrias y almacenes existentes

Se establece un régimen transitorio para las industrias o almacenes existentes antes de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Gallur, en el que se permite su uso y funcionamiento, siempre y cuando no se paralice y/o modifique sustancialmente la actividad. En dichas edificaciones se podrán realizar obras de mejora y mantenimiento, incluso ampliaciones de las construcciones existentes.





**CAPITULO VI.
ORDENANZAS DE LA ZONA
DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**



CAPITULO VI. ORDENANZAS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

1. ÁMBITO

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios de infraestructura señaladas expresamente con este carácter en los planos de ordenación.

2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Habida cuenta de que esta calificación comprende en casi su totalidad edificios ya construidos, ubicados en el suelo urbano consolidado, serán de aplicación las normas contenidas en la zona en que se hallan ubicados, teniendo presente el carácter singular de algunos de estos edificios, que podría demandar condiciones especiales de flexibilidad en la aplicación de los citados artículos.

3. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Las características de la edificación podrán emplazarse en edificio exento en parcela de las siguientes características geométricas y formales:

- Parcela mínima la necesaria para la instalación del equipamiento.
- Se permitirá una ocupación de hasta el setenta y cinco por ciento (75%) en cualquiera de sus plantas.
- La edificabilidad total será de dos coma veinticinco (2,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
- La altura admitida será de planta baja más dos alzadas, con catorce (14) metros de altura máxima de fachada.

El municipio podrá establecer configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes que, sin que supongan una mayor edificabilidad, permitan adaptar el edificio proyectado a las características formales del entorno urbano en que se ubica o mejorar su funcionalidad.

En la zona ferroviaria, únicamente se permitirán nuevas construcciones relacionadas con el servicio ferroviario y la rehabilitación para equipamiento de los edificios existentes.

4. CONDICIONES DE USOS

Serán todos los establecidos en las Ordenanzas del Capítulo IV, del Título II.





**CAPITULO VII.
ORDENANZAS DE LAS ZONAS
DE ESPACIOS LIBRES**





CAPITULO VII. ORDENANZAS DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

1. CONDICIONES DE USOS

Solo se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, tales como aseos públicos, quioscos o edificaciones para instalaciones.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN

La máxima edificabilidad será de 0,1 m²/m².

La altura máxima será de tres (3) metros.

El número máximo de plantas será de una (1) planta.

