

Título IV

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

Capítulo 1

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

Art. 123.—Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que por cumplir las condiciones que determina el artículo 10, de la Ley del Suelo, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Documento.

Su delimitación se expresa en los planos 5.1 y 5.2 de "Alineaciones" a escala 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica, así como las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios, queda reflejada en los planos 3.1, 3.2 y 4 "Clasificación y Gestión" y en sus fichas correspondientes.

Art. 124.—Zonas.

En los sectores clasificados por este Documento como Unidades de Ejecución en Suelo Urbano por disponer de un Planeamiento aprobado, se reconoce su actual zonificación a efectos de aplicación de las ordenanzas reguladoras de la edificación, que seguirán siendo las propias de cada una de las respectivas unidades de planeamiento.

En los demás casos el Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de la normativa específica:

Zona de casco tradicional (Ct)

Núcleos de vivienda popular (Np)

Zonas de expansión de estos núcleos (Ne)

Zona de densidad baja (Db)

Zona de densidad media (Dm)

Zona de bloques (Dc)

Zona de alta densidad (Da)

Zona industrial y terciaria (It)

Zona de equipamientos (Eq)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona, dentro del presente Título IV.

Art. 125.—Desarrollo de las Normas Subsidiarias en el Suelo Urbano.

El desarrollo de este Documento en el Suelo Urbano podrá exigir la formulación de figuras de planeamiento y de operaciones de distribución de cargas y beneficios en las zonas en que se prevé expresamente, y en la forma en que se regula en el artículo 9 del capítulo 2 y artículo 19 del capítulo 3, del título I.

Excepto en las zonas antes referidas, el Ayuntamiento podrá conceder licencias de acuerdo con las

Normas sin necesidad de formulación de otros documentos urbanísticos sin perjuicio de la obligación de efectuar las cesiones pertinentes.

Art. 126.—Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente Título, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 127.—Parcela y solar.

Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar. Se exceptúan de estas normas generales, aquellas parcelas que no cumpliendo con las dimensiones mínimas exigidas por las ordenanzas de cada zona, estuvieran escrituradas previo a la realización de estas normas.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Solar: Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Art. 128.—Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de todas las superficies edificadas cubiertas de todas las plantas, tanto de las edificaciones principales, edificaciones existentes que se mantengan o edificaciones auxiliares, que de conformidad con estas Normas tengan la consideración de Bajas y Altas.

- ☑ Computan en cada planta en su totalidad las superficies correspondientes a: terrazas y porches no volados cubiertos y cerrados por tres lados, los cuerpos salientes cerrados; así como la proyección de escaleras, incluso exentas, por cada planta; las dobles alturas y la proyección horizontal de huecos de ventilación y ascensor.
- ☑ Computan en su totalidad el espacio bajo cubierta que tenga una altura superior a 1,50 m, sea cual fuera el uso al que se destina.
- ☑ Computan en cada planta en un 50% de su superficie; las terrazas y porches cubiertos cerrados por uno o dos lados y los cuerpos salientes abiertos.
- ☑ No serán computable: las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegura su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación) en cualquier otro caso contabilizar como los porches o terrazas, los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja

Pág. Núm...:

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanos NO cerradas. De igual forma no será computable la superficie de los sótanos en los términos establecidos en el Art. 139 apart. 2 de estas Normas.

2. **Índice de edificabilidad bruta** o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona de actuación o sector de planeamiento.

3. **Índice de edificabilidad neta para cada uso o parcela**, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m²t/m²s (metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo) aplicable a la superficie neta edificable de cada parcela.

4. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el índice de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por los restantes parámetros edificatorios de la zona.

Art. 129.—Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno podrán sobrepasar la ocupación máxima permitida mas tendrán que respetar la separación a linderos públicos y privados de su ordenanza.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos 15 (Zonas Verdes) y 16 (Deportivo) de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados.

Art. 130.— Terreno natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de estas Normas se define como TERRENO NATURAL:

- a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previa a la actuación edificatoria sobre él.
- b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Art. 131.—Alineación a vial.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las Ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial.

Art. 132.—Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Art. 133.—Ancho de vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
- b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.
- c) En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Art. 134.—Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Art. 135.— Criterios para el establecimiento de las alturas edificables.

1. Las alturas permitidas por la ordenanza se medirán a partir de la cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS.

2. Se tomará como cota de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS (P.O.A.) un plano horizontal en la cota más alta de la parcela, el cual tendrá la consideración de PLANTA BAJA, regulada en los términos contenidos en el Art. 138 de estas Normas. Si el terreno es inclinado, el espacio existente bajo este plano tendrá la consideración de PLANTA SÓTANO, regulado en el art. 139 de estas Normas, siempre y cuando la altura con respecto al terreno natural –o la rasante de la o las calles en caso de alineación obligatoria a vial– medida en cualquier punto de la parcela, sea igual o inferior a 1,50 metros. Si la altura fuera superior a 1,50 metros, ese espacio pasaría a ser PLANTA BAJA. GRÁFICOS 1 y 2.

TERRENO LLANO TERRENO EN PENDIENTE

GRÁFICO 1 GRÁFICO 2

Si el terreno es modificado mediante relleno o desmonte, deberá ser aprobado el movimiento de tierras de forma previa a la consolidación de la nueva altimetría que sirve de referencia para la medición de alturas.

3. Cuando los edificios están alineados en un vial, se observarán las siguientes reglas:

- Se tomará como plano origen de alturas la cota más alta del tramo de calle al que el edificio deba alinearse.

a) Si el desnivel existente entre este plano y la cota más baja de la línea de fachada es $\leq 1,50$ m. la altura reguladora se medirá desde el P.O.A.. GRÁFICO 3

GRÁFICO 3

b) Si el desnivel existente entre este plano y la cota más baja de la línea de fachada es $> 1,50$ m, se dividirá la fachada en tramos a los que se le aplicará el criterio anterior.

GRÁFICO 4

GRÁFICO 4

4. Cuando los edificios estén alineados a dos calles paralelas u oblicuas que no lleguen a formar esquina, se seguirán los criterios del apartado 6a) y 6b). GRÁFICOS 5 Y 6

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

5. En el caso de edificaciones con frente a dos o más calles con alturas reguladoras distintas, se tomará la altura de la calle más ancha y desde la esquina se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, a partir de éste se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha.

6. En el caso de edificaciones en interior de parcelas no alineadas o edificaciones alineadas a dos calles que no formen esquina con terrenos en pendiente se seguirá el criterio siguiente:

a) Cuando entre los dos extremos del perfil del terreno o líneas de rasante de fachada en cualquier sección interior del edificio, la diferencia de cotas sea ≤ 3.00 m, la cota de referencia o P.O.A. desde el que se medirá la altura máxima será el punto medio de dicho perfil. GRÁFICO 5.

GRÁFICO 5

b) Cuando el desnivel entre los dos extremos del perfil del terreno o líneas de rasante de fachada en cualquier sección interior del edificio sea > 3.00 m se dividirá dicho perfil en dos o más tramos de forma que en ninguno de ellos entre sus extremos exista una diferencia de cota > 3.00 m aplicando el criterio de medición de altura del apartado anterior. GRÁFICO 6

GRÁFICO 6

7. Con carácter general se establece que los alzados aparentes, compuestos por superposición de los diferentes planos del edificio, no podrán presentar una altura superior en dos plantas a la máxima permitida.

Pág. Núm.:

8. Se tendrá especial atención en las parcelas del núcleo urbano del casco, en sus límites con el suelo urbano o con zonas no edificables; en los frentes que se edifiquen en esos linderos, se atenderá a efectos de medición de alturas a las mismas consideraciones que la fachada a vial de la parcela.

En los casos singulares en los que por el tamaño de la parcela y su profundidad edificable, no hagan viable la aplicación estricta las reglas anteriores deberá ser objeto una propuesta previa de aplicación de alturas ante los Servicios Técnicos Municipales, que dictaminarán conforme al espíritu y objetivos de esta Normativa, es decir, controlar las alturas generales impuestas por la ordenanza en cada zona, evitando el uso abusivo del bajo rasante y las modificaciones excesivas del terreno natural.

Art. 136.—Criterios para la medición de la altura edificable.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia o PLANO ORIGEN DE ALTURAS hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de cubierta plana.

2. Con independencia de lo anterior, sobre el plano del tejado o sobre el forjado de la azotea o cubierta plana solo se permitirán:

- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20, con elementos opacos o transparentes. Los petos de separación entre azoteas, opacos o transparentes, podrán tener una altura máxima de 2 metros.
- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura máxima de 0,60 metros.
- Los elementos técnicos de instalaciones según se regula en el Art. 155 de estas normas.
- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.
- Las pérgolas o toldos compuestos con elementos ligeros con una altura máxima de 2,20 m., no permitiéndose la colocación de ningún tipo de cubierta rígida.

Art. 137.—Aprovechamiento de la cubierta.

La cámara o desván existente bajo la cubierta podrá habilitarse como espacio vividero, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Los paños del tejado o elementos que conforman el espacio bajo la cubierta deberán ser planos y apoyarán directamente sobre el plano del forjado de la última planta o en petos recrecidos sobre el borde de este forjado, siempre que no se sobrepase con este recrecido la altura máxima reguladora.
- b) La pendiente máxima de los planos que conforman la cubierta será del 70% (31.5°). No se admite la conformación de cubiertas por sucesión de planos con distinta inclinación, tipo mansarda.
- c) La altura máxima de la cubierta, medida en el interior, será de 3,5 m.
- d) Podrán abrirse huecos de ventilación en los paños, de cubierta o en paños verticales siempre, para lo que debería cumplirse las condiciones del gráfico y del apartado e) siguiente.

e) Todos los huecos referidos en el apartado anterior deberán separarse 1,50 m. de los aleros y de los extremos del tejado. Asimismo deberá existir una distancia mínima de 2,00 m. entre dos huecos.

f) En las zonas cuya volumetría venga definida por un índice de edificabilidad, computará, a efectos de superficie construida, todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m., aunque no esté acondicionado interiormente para su uso vividero. Se exceptúan de esta norma las cubiertas cuyas cumbreras no alcancen los 2 metros de altura, construidas sobre tabiquillos palomeros.

g) El acceso a esta cámara o desván no podrá realizarse desde zonas comunes, en el caso de edificios plurifamiliares debiendo quedar necesariamente vinculados a las viviendas situadas en la planta inferior.

Art. 138.—Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se ha señalado en el artículo 135.

2. Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, será obligatorio salvo que expresamente se refleje lo contrario en las Ordenanzas, dejar en Planta Baja, o bien en la cerca de cerramiento -si la construcción se retranquea-, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 metros a partir de la esquina de confluencia de los planos de fachada. En casos excepcionales, el Ayuntamiento de forma previa a la concesión de licencia, podrá corregir esta solución de esquina y determinar la solución alternativa.

3. Para todos los casos.

a) Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,20 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda. Así como una altura máxima libre en planta baja para uso comercial o público de 4.60 m.

b) No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

c) Los Altillos o Planta Baja partida se permiten en Planta Baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten Altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:

c.1. Se separarán un mínimo de 2,00 metros de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.

c.2. No podrá superar el 40 % de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.

c.3. Su altura libre mínima será de 2,00 metros por encima y 2,40 metros por debajo del forjado.

Art. 139.—Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo del PLANO ORIGEN DE ALTURAS o Planta Baja según los términos expresados en el Art. 135.

2. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a las viviendas la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior y los espacios vivideros que resulten, en los terrenos con pendiente, como consecuencia de

Pág. Núm.:

la aplicación de los criterios de rasantes computarán a efectos de edificabilidad.

3. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona o sobrepasarla según el art. 129.3, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Art. 140.—Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2.50 m. para toda zona o sector. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2.10 no contará a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

Art. 141.—Medianería.

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Art. 142.—Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Art. 143.—Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada medida entre la alineación de la edificación (o de la parcela en caso de doble alineación) y la fachada posterior incluido los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Art. 144.—Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte aplicar las profundidades edificables.

Art. 145.—Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
- c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
- d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Art. 146.—Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u

Pág. Núm.:

otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

Art. 147.—Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones volados o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. Cómputo de superficies:

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) En el supuesto singular de que el cuerpo saliente sea mixto, es decir, se abra por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada, la superficie de esta última parte abierta sólo se computará en un 50 % a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.

d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.

5. En general, se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja, salvo los casos expresamente permitidos en las ordenanzas particulares de zona.

6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos-salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.

8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros

Pág. Núm.:

Art. 148.—Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al paramento de fachada.

b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 m. de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 o más metros.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Art. 149.—Ventilación e iluminación.

1. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación .

2. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

3. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Art. 150.—Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación~ será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Art. 151.—Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial. y son mixtos los abiertos a estos espacios .

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2 metros para edificios de hasta PB + 2, y no siendo el patio mancomunado, y de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº de Plantas)		Superficie mínima (m2)
Hasta 2	9	
Hasta 3	12	
Hasta 4	14	
Hasta 5	16	
Más de 5	20	

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

- a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.
- c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
- d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio .
- e) La distancia mínima de un hueco a la fachada opuesta será siempre $\geq$ 2.00 m.

Art. 152.—Patios de Ventilación.

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.
2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (Nº de Plantas)		Superficie mínima (m2)
Hasta 2	5	
Hasta 3	7	
Hasta 4	9	
Hasta 5	11	
Más de 5	15	

4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente. Salvo que la última este retranqueada un mínimo de 3 m., en cuyo caso no se considerará.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20 % superior a la del patio.

Art. 153.—Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Art. 154.—Condiciones de cerramiento de parcela.

1. En los solares aún no edificados será obligatorio realizar un muro de cerramiento ciego de 2 metros de altura máxima, el cual tendrá carácter provisional y estará situado en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado. Con la solicitud de licencia de obra de edificación el cerramiento se adecuará a lo regulado para parcelas edificadas.

2. En parcelas edificadas con fachadas no alineadas a vial no será obligatorio el vallado de las mismas pero, en caso de hacerlo, las vallas tendrán una altura máxima de 2,50 metros, pudiendo llegar hasta los 1,50 metros de altura con elementos ciegos y opacos y el resto coronado con cerramientos ligeros o transparentes (elementos cerámicos en celosía, de hierro, vegetales, etc.).

En cualquier caso la valla irá situada en el límite de la propiedad, deslindando el espacio público del privado, y el proyecto de la misma habrá de incluirse en los documentos técnicos del proyecto de edificación.

3. Muros alineados a vial: En parcelas edificadas con fachadas alineadas o no a vial cuyo terreno esté a una cota superior a la calle de acceso, se permitirá la construcción de muros de contención en la alineación del vial público, con altura igual a la diferencia de cota entre la del vial y la del terreno con una altura máxima absoluta de 4,50 m. Si la diferencia de cota fuera mayor, por encima de los 3,5- metros habrá de desmocharse el terreno de manera que éste quede contenido en su talud natural.

Si la diferencia de cota fuera superior a 2,30 metros, tras este muro, y en la alineación del vial, podrá habilitarse un espacio para ubicar las preceptivas plazas de aparcamiento.

En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de la calle respecto a los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima anteriormente establecida.

Estos muros deberán ser considerados como fachada, expresándose su tratamiento y características técnicas en el Proyecto objeto de solicitud de licencia.

Art. 155.—Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

En los edificios con ático sólo se permitirán sobre los mismos los depósitos de reserva de agua. No estando permitido ningún otro elemento técnico de instalaciones.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Art. 156.—Casos particulares: Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación; salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos.

2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las Ordenanzas específicas de Zona, los parámetros reguladores de la edificación serán, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m. y un mínimo de 3,50 pudiendo ser destinada a usos comerciales. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

3. Las construcciones destinadas a aparcamiento realizadas en el subsuelo bajo el espacio público, bien sea del Sistema de Areas Libres o del Sistema Viario, de iniciativa pública o privada, en régimen de concesión, deberán observar las condiciones de diseño interior reguladas en el Capítulo 5º del Título II de estas Normas y deberán ir acompañadas de un Proyecto de Urbanización que defina las condiciones de reposición del espacio público y, en su caso, de la remodelación del mismo tras la ejecución de las obras del subsuelo, con expresión del sistema de accesos, rodados y peatonales, elementos de señalización, mobiliario urbano, ornato, etc.

ZONA DE CASCO Y NÚCLEOS DE VIVIENDA POPULAR (Ct, Np y Ne)

Art. 157.—Definición.

Corresponde a las zonas consolidadas en el casco de Algarrobo, así como a los núcleos de Trayamar y Mezquitilla y sus áreas de crecimiento más recientes; deben ajustarse a los invariantes de la edificación tradicional: escalas, sistemas constructivos, texturas de fachadas y cubiertas, elementos de ornato, modos de implantación del terreno, etc.

Art. 158.—Delimitación de sub-zonas (Ct, Np y Ne)

Atendiendo a la diversidad de situaciones en que esta arquitectura popular se expresa se delimitan tres subzonas, con sus características propias y sus respectivos ámbitos de aplicación:

1. Ct: Circunscrita al ámbito de la Delimitación del Casco Histórico de Algarrobo.
2. Np: Circunscrita básicamente a los núcleos autóctonos del propio núcleo de Algarrobo, y de Trayamar y Mezquitilla, zonas donde la arquitectura tradicional se está desarrollando en una clave actual, con introducción de nuevos materiales y técnicas constructivas, con frecuencia por la vía de la autoconstrucción y, a veces, con connotaciones marginales.
3. Ne: Zonas de crecimiento de los tres núcleos con procesos y fórmulas propios de la construcción inmobiliaria actual, y en las que los únicos vínculos con la edificación popular, son de carácter ornamental.

Art. 159.—Objetivos específicos de la ordenanza de casco (Ct).

Los objetivos específicos de esta calificación, implícitos en su ordenanza son los siguientes:

1. Conservación, y en su caso, recuperación, de la estructura urbana y tipología edificatoria tradicional de los núcleos mediante la nueva construcción adaptada a la ordenanza y procesos de rehabilitación.
2. Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de los principales parámetros edificatorios, recuperando la continuidad eventualmente perdida por construcciones inadecuadas al carácter tradicional del lugar.
3. Mantenimiento de la población existente y captación, mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas eventualmente degradadas.
4. Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.

Art. 160.—Condiciones generales de la ordenación.

1. *Alineaciones y rasantes.*

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los planos como

Pág. Núm.:

alineaciones de nuevo trazado. En aquellos casos donde la alineación no esté definida por las presentes NN.SS., de forma previa a la solicitud de Licencia al Ayuntamiento, se presentará un estudio previo donde se señalen las alineaciones y rasantes propuestas, expresadas en una escala adecuada para la definición del proyecto. Según lo regulado por el Art. 209 de estas NN.SS.

2. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites un programa mínimo de vivienda unifamiliar de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Documento. Según esto se fija una parcela mínima de 100 m² con una anchura mínima de fachada de 6 metros. Se exceptúan de esta condición las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Documento para las que no se fijan superficies ni dimensiones mínimas.

En las subzonas Np y Ne para parcelas de tamaño superior a 300 m² o con una anchura de fachada superior a 12 metros será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle en el que se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno y la edificación colindante.

3. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta por no ser un parámetro propio de la regulación según el sistema de alineaciones a vial, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

4. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre éstos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros en el caso de Ct y Np y 1/3 H en el caso de Ne. La diferencia de cotas de rasantes del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m. debiendo escalonarse las diferentes rasantes, adaptándose a la topografía del terreno.

Art. 161.—Condiciones específicas de la edificación para la subzona Ct.

a) Altura edificable.

El número de plantas sobre rasante y la altura máxima de la edificación son las reflejadas en el plano de regulación de alturas de las presentes NN.SS.

En general, la altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 3,50 y un mínimo de 3 m. No obstante, sobre esta consideración prevalecerá la que las alturas libres de Plantas Bajas y Altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de la calle. En todo caso la altura libre de las Plantas Altas será como mínimo de 2,50 m.

Para los viales de nueva apertura y aquellos otros que no figuren en el plano de regulación de alturas en el casco, el número máximo de plantas y la altura máxima de la edificación vendrán determinadas en función de el ancho del vial al que la edificación de frente, de acuerdo con la relación siguiente:

Ancho de calle	Nº máximo de plantas	Altura máxima
≤ 3,50 m.	PB+1	7,00 m.
> de 3,50 m.	PB+2	10,00 m.

Asimismo, en el número máximo de plantas y altura máxima quedará supeditado al cumplimiento del art. 135 de estas Normas.

Los edificios existentes consolidados a nivel de estructura a la aprobación de estas Normas, podrá mantener la altura ya consolidada, y de acuerdo con ella solicitar la licencia. Cualquier remodelación de la estructura, o demolición parcial deberá tratarse de acuerdo con la disposición transitoria 1ª de estas Normas.

b) *Tratamiento de la cubierta.*

1.- El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el Art. 137.

c) *Profundidad máxima edificable.*

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de 15 metros medidos desde la alineación al vial.

d) *Ocupación máxima.*

La ocupación máxima permitida en todas las plantas es la que resulte de aplicar la norma anterior. En todo caso, si por las necesidades de habitabilidad del edificio fuera necesario abrir patios interiores, éstos habrán de cumplir las dimensiones y separaciones mínimas de la normativa correspondiente (Art. 151 y 152).

e) *Medianerías.*

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes deberán ir convenientemente enfoscadas y pintadas en color blanco.

f) *Retranqueos.*

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación al vial.

g) *Cuerpos salientes.*

Se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes cerrados en fachadas a excepción de balcones abiertos por tres lados, balcones enrejados de suelo a techo y miradores acristalados, con un vuelo máximo de 0,40 metros.

h) *Elementos salientes.*

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios a excepción de:

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,40 metros.
- Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cm.

i) *Criterios estéticos y compositivos.*

- Los huecos de la planta baja deberán quedar fijados en el proyecto de edificación, al mismo nivel de definición que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas.
- En las fachadas, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 50% de la superficie total de la fachada.

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

- Por lo general, la altura de los dinteles será común para todos los huecos.
- Todos los paramentos verticales u horizontales de las fachadas, incluso de los patios, así como los hastiales o muros medianeros resultantes, deberán ir pintados en color blanco, a la cal o con cualquier tipo de pintura de exteriores sobre enfoscado.
- La carpintería exterior habrá de ser:
 - de madera, en su color, barnizada o pintada.
 - de aluminio blanco o negro, o acero galvanizado, siempre que vayan lacados o pintados en color, nunca en la textura original del anodizado o galvanizado.
 - de PVC.
- Para la formación de las cubiertas inclinadas se utilizarán tejas curvas cerámicas, vidriadas o en su textura natural. Las aguas pluviales podrán verter directamente, por medio de teja canal en voladizo o mediante canalones y bajantes, metálicos pintados o cerámicos.

Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento o chapa metálica.

- Los aleros y cornisas podrán tener una terminación moldurada. En todo caso, tanto para éstos como para los balcones volados no podrán exhibir la anchura del canto del forjado, como prolongación del mismo, sino que deberá tener un canto máximo de 15 cm.
- Rótulos comerciales: Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada con el edificio, dentro del plano de fachada o en perpendicular, con un vuelo máximo de 0,50 metros aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y el propio entorno ambiental de la zona. Se prohíbe todo tipo de rótulos sobre las cubiertas de los edificios.

Art. 162.—Tramitación.

1. Proyectos de obras de restauración y rehabilitación.

Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de fotografías o alzados de edificios colindantes suficientemente explicativos de la integración arquitectónica con el entorno.

2. Proyectos de obra de nueva planta.

Para la tramitación de proyectos de nueva planta se precisarán los documentos exigidos con carácter general por estas Normas en su título I, además de las especificaciones contenidas en el apartado e) del artículo anterior.

Art. 163.—Derribos.

La solicitud de licencia de demolición en esta zona deberá ir acompañada de la petición de licencia de construcción del edificio que haya de sustituir a aquel cuya demolición se propone, habiendo de ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias. Las condiciones de la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en el Art. 36 de estas Normas.

Art. 164.—Condiciones de uso.

1. En las actuaciones sobre los edificios que tengan por finalidad su conservación, se permite el

mantenimiento de los usos preexistentes. Sin embargo el uso industrial sólo podrá mantenerse si es de Primera Categoría, de acuerdo con la normativa específica que regula este uso en el capítulo 3., título II.

A los efectos de aplicación de estas Normas, se entiende por "usos preexistentes", exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo, cuando es ello preceptivo, poseen Licencia de Apertura y Alta en el Impuesto de Radicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma contenida en el párrafo anterior, se establece la siguiente regulación de usos, que será de aplicación en:

- Cambio de una actividad en un edificio.
- Sustitución de edificios.
- Edificios de nueva planta.

Los usos permitidos son los siguientes:

a) Uso de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en este capítulo. Los accesos se producirán desde el interior del patio, situándose los portales en las crujías interiores.

b) Uso de aparcamiento.

No es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios para uso de vivienda en los siguientes casos:

1. En las obras de "restauración" sobre la edificación existente.
2. Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².
3. Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 m.
4. Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 m.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, en Planta Baja o en Sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal de las viviendas, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la Planta Baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 m.

c) Uso de oficinas y uso comercial.

Se permiten los usos de oficinas y comercial.

El uso comercial limitado en Planta baja y sótano.

Las oficinas cuya actividad sea la de asistencia pública de la Administración se excepcionan de esta regulación por su carácter de equipamiento, y se permiten sin restricciones.

d) Uso industrial.

Se permite exclusivamente en su Primera Categoría, según lo regulado en el artículo 62.

e) Uso hotelero.

Se permite con la misma regulación que el uso de oficinas y comercial anteriormente descrito. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

f) Uso de hostelería.

Exclusivamente en Planta Baja, Primera y Sótano. Salvo salas de fiesta, discotecas o similares que no se permiten.

g) Uso de alojamiento comunitario.

Con las mismas regulaciones que el uso hotelero.

h) Uso recreativo.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, cuando se trate de cines, teatros, salas de música, que no puedan limitarse a una única planta.

i) Uso de asistencia sanitaria.

Se permiten sin restricción los propios de Asistencia Pública de la Administración. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso, sea público o privado.

j) Uso educativo, cultural, religioso y deportivo.

Con las mismas regulaciones que en el uso de Oficina.

k) Uso de administración pública y protección.

Exclusivamente en Planta Baja y Sótano. No obstante, se permiten los edificios destinados exclusivamente a este uso.

Art. 165.—Grado de las calles. Catalogación.

La altura máxima, como consecuencia del grado de la calle, quedan reflejados en el plano de Alineaciones y Rasantes.

Art. 166.—Condiciones específicas de la edificación para la subzona Np.

a) Altura edificable.

Se fijará en función del ancho de la calle medido entre líneas de edificación, de acuerdo con la siguiente relación.

Ancho de la calle	Nº de plantas sobre rasante	Atura máxima sobre rasante
< 7 m.	PB+1	7,00 m.
≥ 7 m.	PB+2	10,00 m.

PB comercial altura libre 350 máx. y 300 mín.

Asimismo el número máximo de plantas y la altura máxima quedará supeditado al cumplimiento del art. 135 de estas Normas.

b) Profundidad edificable:

La profundidad máxima edificable es de 15 metros, medidos desde la alineación al vial.

c) Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en todas las plantas será del 100%. Esta condición y la del apartado anterior deberán cumplirse simultáneamente. En todo caso, si por las necesidades de habitabilidad del edificio fuera necesario abrir patios interiores, éstos habrán de cumplir las dimensiones y separaciones mínimas de la Normativa correspondiente (Art. 151 y 152).

d) Medianerías.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 161, apartado e.

e) Retranqueos.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación al vial.

f) Cuerpos salientes.

Se permite el vuelo de cuerpos salientes abiertos o cerrados sólo en plantas altas, con un vuelo máximo de 0,40 metros sobre el plano de fachada.

g) Elementos salientes.

Se permite el vuelo de elementos salientes con las siguientes limitaciones:

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,40 metros.
- Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cm.

h) Tratamiento de la cubierta.

- El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el Art. 137.

i) Cómputo de edificabilidad.

Aunque con carácter general, en esta zona no se fija este parámetro, para las parcelas calificadas en esta ordenanza en UE o suelos AU con el objeto de justificar su edificabilidad bruta, las plantas bajas destinadas a aparcamiento, trasteros o almacenes, no computarán a efectos de edificabilidad.

Art. 167.—Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- Vivienda: se permiten en todas sus acepciones.
- Los definidos en el Art. 51 de estas Normas con los números 2, 3, 4, (exclusivamente en 1ª Categoría) y 5 al 16 ambos inclusive.
- Será obligatorio disponer de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. Se exime de esta condición

cuando concurra alguna de estas circunstancias:

- 1.- En las obras de restauración o rehabilitación sobre un edificio existente.
- 2.- Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m².
- 3.- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros (medida entre fachadas de edificación).
- 4.- Cuando el ancho de la fachada sea inferior a 6 metros.

- Se permiten los edificios destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los términos establecidos por el Art. 156 con las condiciones específicas de diseño reguladas en el artículo 74.

Art. 168.—Condiciones específicas de la edificación para la subzona Ne.

a) Altura edificable

La altura edificable será definida por el ancho de calle, medido entre líneas de edificación.

Ancho de la calle		Nº máximo de plantas sobre rasante	Altura máxima Edificable
< 7 m.	PB+1	7.00 m.	
<10m.	PB+2	10,00 m.	
>10m.	PB+3	13.00 m.	

Asimismo, el número máximo de plantas, la altura máxima edificable y altura libre de planta baja quedará supeditado al cumplimiento de los art. 135, 136 y 138 de estas Normas.

b) Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de 15 m, desde la línea de edificación más próxima a lindero público.

c) Ocupación máxima:

La ocupación máxima permitida en todas las plantas será del 100%. Esta condición y la del apartado anterior deberán cumplirse simultáneamente. En todo caso, si por las necesidades de habitabilidad del edificio fuera necesario abrir patios interiores, éstos habrán de cumplir las dimensiones y separaciones mínimas de la Normativa correspondiente (Art. 151 y 152).

d) Medianerías.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 161, apartado e.

e) Cuerpos salientes.

Se permite el vuelo de cuerpos salientes abiertos o cerrados sólo en plantas altas, con un vuelo máximo de 0,60 metros sobre el plano de fachada y siempre que sea 30 cm. inferior al ancho de la acera.

f) Elementos salientes.

Se permite el vuelo de elementos salientes con las siguientes limitaciones:

- Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,40 metros.
- Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cm.

g) *Tratamiento de la cubierta.*

- 1.- El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el Art. 137.

Art. 169.—Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- Vivienda: se permiten en todas sus acepciones.
- Los definidos en el Art. 51 de estas Normas con los números 2, 3, 4, (exclusivamente en 1ª Categoría y 2ª en edificación aislada) y 5 al 16 ambos inclusive.
- Será obligatorio disponer de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Se eximen de estas condiciones cuando concurra alguna de estas circunstancias.

- 1.- En las obras de restauración o rehabilitación sobre un edificio existente.
 - 2.- Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².
 - 3.- Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros (medida entre fachadas de edificación).
 - 4.- Cuando el ancho de la fachada sea inferior a 6 metros.
- Se permiten los edificios destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los términos establecidos por el Art. 156 con las condiciones específicas de diseño reguladas en el artículo 74.

Capítulo 4

ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (Db)

Art. 170.—Definición y objetivos.

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o urbanizaciones residenciales que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología. El presente Documento extiende el uso de esta tipología a las viviendas unifamiliares que, de acuerdo con sus condiciones específicas, puedan emplazarse en el medio rural y en el Suelo No Urbanizable calificado como "Diseminado".

En aquellas urbanizaciones, incluidas en suelo urbano, calificadas con la ordenanza N6 en las anteriores NN.SS., la ordenanza de aplicación DB1 reflejada en los planos de calificación podrá ser sustituida por la N6 de las anteriores NN.SS. Igualmente, en el caso de sectores o áreas con Plan Parcial aprobado con anterioridad a la revisión de las presentes NN.SS, prevalecerán las ordenanzas del P.P. sobre las reflejadas en los planos de calificación de las presentes NN.SS.

Art. 171.—Definición de Sub-zona.

Se establece una Sub-zona, titulada Db-1 diferenciada básicamente por sus condiciones de edificación e intensidad de ocupación de suelo.

Art. 172.—Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Sub-zonas:

Db-1: 0,40 m²/m²s

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

Db-1: 500 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima.

Db-1: 10 m

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será.

Db-1: 40%

4. Disposición de la superficie edificable.

a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

b) No obstante se podrá desarrollar conjuntos de viviendas Plurifamiliares (Dm1), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza de Db1.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será:

Db-1: 4.000 m²

Art. 173.—Condiciones de la Edificación.

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial. será:

Db-1: 3 m

En los casos en los que la cota del terreno sea superior a la del vial se estará a lo dispuesto en el Art. 154 de estas Normas.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

3. Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida será de PB+ 1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 135 y 136.

El aprovechamiento bajo cubierta se regula por lo dispuesto en el artículo 137.

4. Altura libre de Plantas.

La altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,50 metros.

5. Sótano.

Se admite una Planta Sótano para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 139 de estas Normas.

En los terrenos con pendientes iguales o superiores al 20% se estará a lo dispuesto en el artículo 135; así como, con carácter general, a lo previsto, para terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% en el artículo 262.

6. Ordenanza de valla.

Para todo lo referente al cerramiento de la parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 154 de las presentes Normas.

7. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula por lo determinado por el artículo 73.

Art. 174.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso dominante: Vivienda unifamiliar o bifamiliar sin segregación de parcela.
- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 51 del título II de estas Normas con el número: 2 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda), 3 (Comercio primera necesidad), 5, 6 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) y 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 20 y 21.

ZONA DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES (Dm)

Art. 175.—Definición y objetivos.

Esta zona se corresponde con las tipologías de viviendas agrupadas, en maclas, en hilera y escalonadas. Se distinguen dos tipologías diferentes, una la correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas o agrupadas, y la correspondiente a viviendas plurifamiliares.

En ambos casos, el rasgo común identificador es la constitución de núcleos de ordenación abierta, de baja densidad y en los que los espacios libres privados predominan sobre los espacios públicos y constituyen el principal elemento organizador del tejido.

Art. 176.—Definición de Sub-zonas.

Se establecen dos Sub-zonas, Dm-1 y Dm-2 diferenciadas por sus condiciones de tipología edificatoria.

Art. 177.—Condiciones de Ordenación.

1. Parcela mínima.

a) Superficie mínima admisible de parcela:

Sub-zonaDm-1: 120 m²
Dm-2: 500 m²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

Sub-zona Dm-1: 6,00 m.
Dm-2: 10,00 m.

2. Profundidad edificable.

Dm-1 = 15 m. medidos desde la línea de edificación más próxima a lindero público.
Dm-2 = no se fija profundidad máxima edificable.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Sub-zona:

Sub-zonaDm-1: 60%
Dm-2: 50 %

4. Edificabilidad neta máxima.

Sub-zonaDm-1: 1 m²t/m²s
Dm-2: 1,5 m²t/m²s

Art. 178.—Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

Para el cerramiento exterior de la parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 154 de estas Normas.

En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,00 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

La separación mínima a fachada salvo que la zona permita expresamente la alineación a vial, que deberá ser regulada mediante una ordenación de volúmenes, será la siguiente:

Dm-1: 3 m.

Dm-2: $\frac{1}{2}$ de la altura (mínimo 3 m.)

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza Dm-1 podrán disponerse conforme a las condiciones de diseño establecidas en el Art. 262 de las presentes Normas relativas a las determinaciones sobre terrenos en pendiente, siempre que se tramiten mediante un Estudio Previo cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.

3. Separación a linderos privados.

Dm-1

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela $\frac{1}{2}$ H con un mínimo de 3,00 m. La edificación normalmente será medianera, en caso de no serlo, se separará un mínimo de 2,00 m de los linderos públicos.

Dm-2: $\frac{1}{2}$ de la altura total con un mínimo absoluto de 3 m.

5. Altura máxima y número de Plantas.

Ordenanza N° de plantas Altura máxima

edificable

Dm-1: PB+1 7.00 m.

Dm-2: PB+3 + Ático 16.00 m.

Asimismo, el número máximo de plantas y altura máxima edificable y alturas libres de Plan baja estarán supeditados al cumplimiento de los criterios establecidos en los artículos 135, 136 y 138 de las presentes Normas, permitiéndose un aprovechamiento en cubierta según las determinaciones del Art. 137.

6. Tratamiento de Ático.

1. La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a $\frac{1}{2}$ de las longitudes de las fachadas respectivas.

2. También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas belvederes o similares.

7. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela: la limitación vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona, estableciéndose en todo caso la condición de que la fachada del edificio no podrá superar los 60 metros de longitud máxima.

La separación mínima entre unidades de la edificación será $\geq \frac{1}{2}$ altura del edificio más alto.

En todas las subzonas la presente ordenanza puede tener una forma de aplicación que se traduzca en último término en tipología de viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas. Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las subzonas.

8. Ordenanzas de valla.

Para todo lo referente a los cerramientos exteriores de parcela se estará a lo dispuesto en el Art. 154 de estas Normas.

9. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto por el artículo 73.

Art. 179.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

Uso dominante:

- Viviendas en sus modalidades plurifamiliar y unifamiliar, aislada y adosada.

Usos compatibles:

- Los definidos en el artículo 51 de estas Normas con los números: 2, 3, 4, (exclusivamente de Primera Categoría) y 5 al 16 ambos inclusive.

Art. 180.—Edificación conjunta de parcelas.

1. Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m² y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada Sub-zona.

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio Previo.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

f) A los espacios libres de edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

g) Los accesos a la vía pública se limitarán a una entrada y una salida para el conjunto.

Art. 181.—Ordenación de parcelas.

En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en el artículo 177 de estas Normas .

ZONA DE BLOQUES (Dc)

Art. 182.—Definición y objetivos.

Comprende aquellos sectores de suelo urbano y zonas de extensión, procedentes o no del planeamiento parcial, en muchos casos ya consolidados y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenaciones abiertas de edificios de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a unas densidades elevadas sobre sus respectivos ámbitos de aplicación. En algunas ocasiones los edificios se alinean al vial, con la ocupación total de la parcela neta, según una disposición próxima al concepto de manzana cerrada aunque, en su conjunto, no pueden definirse estas zonas por esta tipología dado el carácter aislado de su aparición.

La ordenanza reconoce como situaciones de hecho estas ordenaciones abiertas ejecutadas en los últimos años y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídas por el Documento para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre éstos y las viviendas.

Art. 183.—Regulación de la edificación.

Las Ordenanzas reguladoras para todo tipo de parámetros, serán las que sirvieron para concesión de la licencia de la edificación.

Quedan prohibidas cualquier tipo de parcelaciones o actuaciones que supongan un incremento de la volumetría existente así como la regulación de usos y titularidad del suelo vigente, únicamente se podrán establecer edificaciones con la delimitación de un polígono de actuación que coincida con las unidades morfológicas o de propiedad existentes y que deberá ser de iniciativa pública.

ORDENACIÓN ABIERTA DE DENSIDAD ALTA (Da)

Art. 184.—Definición y objetivos.

Son áreas destinadas a vivienda plurifamiliar en altura en la que se pretende hacer coexistir el uso residencial de alta calidad con posibles usos de actividades terciarias en plantas bajas, y que se sitúan en áreas muy accesibles y de gran centralidad.

Art. 185.— Definición de subzonas

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas, se divide a su vez para distinguir entre diferentes niveles de intensidad y alturas, resultando tres tipos genéricos diferentes, Da1, Da2 y Da3.

Art. 186.—Condiciones de la ordenación.

1. Parcelación.

Para todas las subzonas, la parcela mínima edificable será de 600 m², estableciéndose la condición morfológica simultánea de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 m. de diámetro.

2. Edificabilidad neta máxima

Para cada subzona.

Subzona	Índice de edificabilidad
Da-1	2,00 m ² /m ²
Da-2	2,50 m ² /m ²
Da-3	2,00 m ² /m ²

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 60% en planta baja y en Planta Primera y del 50% en plantas superiores.

4. Aparcamientos.

El número de aparcamientos se regula en función de lo dispuesto por el artículo 73.

Art. 187.—Condiciones de la edificación.

1. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las- de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

Para el resto de determinaciones referentes a la altura edificable se estará a lo dispuesto en

los Art. 135 y 136 de las presentes Normas.

1.1. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable en las subzonas Da-1 y Da-2 será de PB+7 + Ático, y la altura máxima será de 28m. y en la subzona Da-3, PB+4+Ático con una altura máxima de 19,00 m.

1.2. Separación a linderos públicos.

La separación mínima a lindero público será a 1/3 de la altura máxima de la edificación y podrá reducirse a 1/4 siempre que el espacio resultante de esta separación se destine a uso público.

En caso de modificación de las separaciones a linderos previstas por estas Normas, éstas se realizarán mediante aprobación previa de un Estudio de Detalle sobre la parcela.

1.3. Separación a linderos privados.

La separación mínima a lindero privado resultante del planeamiento, será 1/4 de la altura de la edificación. Sólo en las plantas bajas de edificaciones se permitirá una separación mínima de 3 m a lindero privado. No obstante, se permite el adosamiento de cuerpos edificados entre colindantes previo acuerdo notarial.

En parcelaciones internas de las diferentes manzanas resultantes de la planificación, se permite el adosamiento de cuerpos edificados, siempre que exista una ordenación de volúmenes que demuestren la bondad de la solución y la garantía de no afección a zonas colindantes.

1.4. Separación entre unidades de edificación.

1/4 de la altura del edificio más alto.

1.5. Regulación de Ático.

1. La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.

Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

2. También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas belvederes o similares.

Art. 188.—Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
- Los definidos en el artículo 51 de estas Normas con los números: 2, 3, 4, (exclusivamente

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS
de Primera Categoría) y 5 al 16 ambos inclusive.

ZONA INDUSTRIAL Y TERCIARIA (It)

Art. 189.— Definición y sub-zonas.

Se regulan en esta ordenanza todas aquellas edificaciones destinadas a albergar de forma predominante o exclusiva, usos industriales, comerciales o en general terciarios. Se consideran cinco tipologías diferentes.

- Edificación industrial intensiva.
- Actividades complementarias y Servicios avanzados de la industria.
- Zonas comerciales.
- Comercio menor y hostelería.
- Industrial específico y grandes áreas comerciales.

Art. 190.— Edificación industrial intensiva.

Art. 190.1.— Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades de mayor intensidad de uso y ocupación de parcela.

Art. 190.2.— Condiciones de ordenación y edificación.

- Superficie mínima: 140 m².
- Frente mínimo vial: 8 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 1 m²/m²
- Ocupación máxima: 100%

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 12 metros
- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 134 de estas Normas: 12 m.
- La alteración de esta altura máxima, se podrá desarrollar mediante estudio de detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será la establecida en los planos de alineaciones.
- Las edificaciones deberán de adosarse a las medianeras. Caso de ser necesario por imperativo de la actividad a desarrollar la separación a lindero privado, se deberá estudiar la solución de tratamiento de medianera, que deberá ser aprobada de forma previa a la tramitación de licencia.

Cerramiento de parcela.

- Se prohíbe el cerramiento de parcela.

Aparcamientos.

El número mínimo de plazas por parcela a resolver dentro de la propiedad, será como mínimo de 1 cada 40 m².

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 y destinarán al menos el 2% para usuarios minusválidos, con unas dimensiones de 4,50 x 3,30. Podrán sustituirse plazas de automóviles por plazas de vehículos de mayores dimensiones, con una equivalencia de 1 de 12 x 4,30, por cada 5 convencionales.

Podrán utilizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación el artículo 74 de estas Normas.

En los aparcamientos al aire libre, podrán instalarse marquesinas ligeras, que deberán incorporarse al proyecto de edificación del edificio, o en caso de realizarse con posterioridad, acogerse a la normativa establecida con este fin por la entidad gestora del parque.

Anuncios publicitarios.

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.
- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m.
- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m².
- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Art. 190.3.— Condiciones de Uso.

Se admiten todos los usos establecidos en el artículo 51 apartado A-4 "uso de industria" de carácter privado.

Uso dominante.

Industrial de 2ª y 3ª categoría (sin limitación de potencia instalada), según definición del artículo 64 de estas Normas.

Usos complementarios.

Correspondiendo a lo previsto en el artículo 51 de estas Normas.

Nº 13 Zonas verdes
Nº 16 Aparcamiento.

Usos compatibles.

Según lo previsto en el artículo 51 de estas Normas, se consideran,

Nº 2 Oficinas propias de la actividad.
Nº 3 Comercial exclusivamente al por mayor de los bienes producidos y almacenados en las instalaciones de la parcela.

Usos prohibidos.

Según el artículo 51 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Art.191.— Actividades complementarias y Servicios avanzados a la industria.

Art. 191.1— Definición y objetivos.

Se ubicarán en esta zona todas aquellas actividades, que a pesar de no ser industriales, prestan una serie de servicios de apoyo a los sectores de producción, y que por tanto requieren una localización próxima a ellas para la mayor eficacia en el desempeño de sus funciones. Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Art. 191.2.— Condiciones de ordenación y edificación.

Parcelación.

- Superficie mínima: la establecida en el proyecto de parcelación.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación será permitida la división horizontal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Sea concedido el permiso por parte del Ayuntamiento en base a la pertinencia de la promoción.
- a) La parcela deberá disponer de una superficie mínima de 1.000 m2.
- a) Se respetarán el resto de condiciones de ordenación, edificación y usos que afectan a este tipo de zonas.
- a) Se considerará la parcela como indivisible a efectos urbanísticos, debiéndose tramitar un proyecto único para la actuación.
- a) La partición de la propiedad no afectará a los espacios libres de las parcelas, sean estos áreas ajardinadas, accesos o aparcamientos.
- a) La superficie de techo mínima, de la división horizontal, será de 50 m2. por propiedad.

- a) Será requisito indispensable para autorizar el uso de la promoción la constitución de una Comunidad de Propietarios según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal; y por lo requerido; los estatutos de dicha Comunidad de Propietarios serán aprobados por la entidad promotora del polígono, de forma previa a la concesión de licencia.

Edificabilidad.

- Edificabilidad neta máxima 1 m²/m²

Ocupación.

- Superficie máxima ocupada por la edificación: 50% de la parcela. Los espacios restantes se destinarán a aparcamiento, accesos y espacios libres de propiedad privada.

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 12 m.
- Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 134 de estas Normas: 15 m.
- Altura libre mínima de planta: 3 m.

Separación a linderos.

- Separación mínima de edificación a lindero público en fachada principal: la establecida en el plano de alineaciones.
- Separación mínima de la edificación a linderos privados: 5 m., salvo acuerdo de adosarse a medianera con colindantes.
- Separación entre edificaciones exentas dentro de la misma parcela, a especificar en proyecto.

Condiciones de composición de la edificación.

1. La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación y con las características del entorno industrial. En concreto su frente a zonas verdes y espacios públicos, deberá proyectarse en coherencia con su carácter de espacio central del sector.
2. La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.
3. No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.
4. Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.
5. Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

Cerramiento de parcela.

- Los cerramientos de las parcelas, tanto al lindero público como a privado, se podrán realizar exclusivamente en el perímetro exterior de cada parcela, y se realizará de acuerdo con los criterios y normativa, establecidos por la entidad gestora del sector en su normativa interna de gestión.

Aparcamientos.

- El número mínimo de plazas por parcela a resolver dentro de la propiedad, será como mínimo de 1 cada 40 m².
- Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 y destinarán al menos el 2% para usuarios minusválidos, con unas dimensiones de 4,50 x 3,30. Podrán sustituirse plazas de automóviles por plazas de vehículos de mayores dimensiones, con una equivalencia de 1 de 12 x 4,30, por cada 5 convencionales.
- Podrán utilizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 74 y siguientes de estas Normas.
- En los aparcamientos al aire libre, podrán instalarse marquesinas ligeras, que deberán incorporarse al proyecto de edificación del edificio, o en caso de realizarse con posterioridad, acogerse a la normativa establecida con este fin por la entidad gestora del parque.

Anuncios publicitarios.

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.
- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m.
- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m².
- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Art. 191.3— Condiciones de uso.

Se establecen los siguientes grupo de usos, en relación con el artículo 51 de las Normas.

Uso dominante.

Oficinas y actividades de servicios a la industria y al comercio según los apartados 2 y 3 del artículo 51 de estas Normas.

Usos complementarios.

Correspondiendo a lo previsto en el artículo 51, apartados 13 y 16 de estas Normas.

Nº 13 Zonas verdes.

Nº 16 Aparcamiento.

Usos compatibles.

Según lo previsto en el artículo 51 de estas Normas.

4- Uso Industrial 2ª y 3ª categoría.

9- Asistencia sanitaria.

10- Uso Educativo.

11- Uso Cultural-religioso..

12- Funciones públicas.

Usos prohibidos.

Según el artículo 51 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Art. 192.— Zona Comercial.

Art. 192.1— Definición y objetivos. Desarrollo.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades de venta y difusión de productos que únicamente se almacenan o soportan un proceso de transformación muy ligero en las instalaciones reguladas por esta norma.

Art. 192.2.— Condiciones de ordenación y edificación.

Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Parcelación.

- Superficie mínima: 400 m² o la resultante del proyecto de parcelación.
- Frente mínimo vial: 12 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 0,5 m²/m²
- Ocupación máxima de planta baja: 60%
- Ocupación máxima de planta alta: 30%

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 12 metros
- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 134 de estas Normas.
- Altura mínima de planta baja: 5 m.
- Altura mínima de planta alta: 3 m.
- La alteración de estas alturas, se podrán desarrollar mediante estudio de detalle en

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS
el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será la establecida en los planos de alineaciones.

Los cerramientos de parcela, aparcamientos y anuncios publicitarios irán con las mismas condiciones que los regulados de acuerdo al artículo 191.2

Art. 192.3— Condiciones de uso.

Usos dominantes

Comercial según el artículo 51, apartado 3 de estas Normas.

Usos complementarios.

Según lo previsto en el artículo 51, de estas Normas

- 13- Zonas verdes
- 15- Viario
- 16- Aparcamiento

Usos compatibles.

- 2- Oficinas
- 4- Industria (2ª y 3ª categoría)
- 6- Hostelería
- 8- Ocio
- 10- Educativo
- 11- Cultural-religioso
- 14- Deportivo

Todos ellos en una proporción que no supera el 30% en su totalidad de la superficie edificable o útil de la parcela.

Usos prohibidos.

Según el artículo 51 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Art.193.— Comercial menor y Hostelería.

Art. 193.1— Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades comerciales conceptuadas como equipamiento interno del polígono para cubrir las posibles demandas de sus usuarios, en conceptos como cafeterías, venta de productos de oficina al por menor, copisterías, etc.

Art. 193.2— Condiciones de ordenación y edificación.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades comerciales conceptuadas como equipamiento interno del polígono para cubrir las posibles demandas de sus usuarios, en conceptos como cafeterías, venta de productos de oficina al por menor, copisterías, etc... Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Parcelación.

- Superficie mínima: La establecida en el proyecto de parcelación.
- Frente mínimo vial: 10 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 1 m²/m²
- Ocupación máxima de planta baja: 80%
- Ocupación máxima de planta alta: 80%

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 12 metros
- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 134 de estas Normas : 12m.
- Altura mínima de planta baja: 5 m.
- Altura mínima de planta alta: 3 m.
- La alteración de estas alturas, se podrán desarrollar mediante estudio de detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será la establecida en los planos de alineaciones.

Los cerramientos de parcela, aparcamientos y anuncios publicitarios irán con las mismas condiciones que los regulados de acuerdo al artículo 191.2

Art. 193.3— Condiciones de uso.

Uso dominante.

Comercial según el artículo 51 epígrafe 3, 6 y 8 de estas Normas.

Usos complementarios.

Según lo previsto en el artículo 51 epígrafes 13,15 y 16 de estas Normas.

Usos compatibles.

- 9- Asistencia sanitaria
- 10- Educativo
- 11- Cultural-religioso
- 12- Funciones públicas
- 14- Deportivo

Usos prohibidos.

Según el artículo 51 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Art.194.— Industrial Específico y grandes áreas comerciales.

Art. 194.1— Definición y objetivos.

Constituye la zona donde se desarrollarán actividades productivas de escala media y grande.

Art. 194.2— Condiciones de ordenación y edificación.

Será de aplicación la normativa del suelo industrial con las siguientes ordenanzas de edificación.

Parcelación.

- Superficie mínima: 3.000 m²
- Frente mínimo vial: 30 m.

División horizontal de las parcelas.

En todas las parcelas con esta calificación, no está permitida la división horizontal.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad neta máxima: 0,6 m²/m²
- Ocupación máxima de planta baja: 50%
- Ocupación máxima de plantas altas: 50%

Alturas.

- Altura reguladora máxima: 12 metros
- Altura total máxima incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 134 de estas Normas.
- Altura mínima de planta baja: 5 m.
- Altura mínima de planta alta: 3 m.
- La alteración de estas alturas, se podrán desarrollar mediante estudio de detalle en el que se justificará la necesidad y procedencia de la excepción, la composición volumétrica resultante, la relación con las actividades y edificaciones colindantes.

Separación a linderos.

- La separación mínima de la edificación a lindero público de fachada, será de 10 m.
- La separación a lindero privado será de 10 m. salvo acuerdo notarial entre colindantes.

Cerramientos de parcela.

- El cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, se efectuará mediante un diseño regulado y normalizado, que se establecerá en el proyecto de urbanización.

Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.

1. Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a + 2,50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes, y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

2. Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retanqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

Aparcamientos.

- Número mínimo de plazas por parcela: 1 cada 40 m². construidos.
- Este número deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según actividad.
- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.
- Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m., con un mínimo del 2% para

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS
usuarios minusválidos de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contraincendios y de mantenimiento.
- Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos del capítulo IV de estas Normas.
- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

Anuncios Publicitarios.

- Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.
- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Art. 194.3— Condiciones de uso.

Uso dominante.

Industrial según el artículo 51 epígrafes,

- 3- Comercial
- 4- Industrial (2ª y 3ª categoría)

Usos complementarios.

Según lo previsto en el artículo 51 epígrafes,

- 13 Zonas verdes.
- 15 Viario
- 16 Aparcamientos

Usos compatibles.

Según lo previsto en el artículo 51 epígrafes

- 2- Oficinas
- 5- Uso hotelero
- 6- Hostelería
- 8- Ocio
- 9- Asistencia sanitaria
- 10- Educativo
- 11- Cultural-religioso
- 12- Funciones públicas
- 14- Uso deportivo

Usos prohibidos.

Según el artículo 51 de estas Normas, los restantes usos no contemplados en los artículos anteriores.

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

ZONA EQUIPAMIENTOS

Art. 195.—Zona equipamientos (Eq.)

Art. 195.1.—Definición y objetivos.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo apto para urbanizar.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Art. 195.2.Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo apto para urbanizar, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

- Educativo y deportivo 0,50 m²t/m²s
- Resto de usos 1 m²t/m²s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

Las parcelas destinadas para este uso en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

- Educativo y deportivo 0,50 m²t/m²s
- Resto de usos 1 m²t/m²s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Art. 195.3.—Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado.

- E. Educativo
- S. Servicio de Interés Público y Social (excepto cementerios en parcelas distintas a las existentes).
- D. Deportivo

- Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, parques y jardines

públicos.

Título IV: REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

Capítulo 10

DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Art. 196.—Definición y ámbito.

El Documento delimita como Unidades de Ejecución piezas de suelo enclavadas dentro de los que se considera suelo urbano consolidado, cuyo desarrollo se pretende realizar a corto plazo, procedentes del planeamiento vigente, ya desarrollado en su tramitación, o bien que por su dimensión reducida y proximidad a las áreas consolidadas, resultan metodológicamente más adecuado incorporarlas como unidades de ejecución al suelo urbano.

Su delimitación se expresa en los planos 2 y 4 de "Clasificación y Gestión" a escala 1/5.000, y su ordenación en los planos 3.1 a escala 1/2.000 y 3.2 a escala 1/2.000 de "Calificación".

Art. 197.—Determinaciones.

1. El Documento regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el capítulo 2. del título I de estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las Fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo precedente.

2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas son las siguientes:

- a) Delimitación de las propias Unidades de Ejecución.
- b) Asignación de usos, y fijación de su intensidad.
- c) Fijación de los parámetros fundamentales de la Ordenación y la Edificación, mediante la asignación a Unidad de Ejecución de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por las Normas.
- d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
- e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada unidad, que se representan en los planos 3 y 5 de "Calificación y Alineaciones" a escalas 1/2.000 y 1/2.000.
- f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en conciertos urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Algarrobo, en su caso.
- g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, Estudios de Detalle con o sin Ordenación de Volúmenes y Planes Especiales de Reforma Interior.

Art. 198.—Regulación de la Ordenación y la Edificación.

1. Estas Normas regulan específicamente cada Unidad de Ejecución incorporando una Ficha de características, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, Ordenación y Edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en la Unidad de Ejecución tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de estas Normas.

2. Las Unidades de Ejecución regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

3. Cuando una Unidad de Ejecución aplique a su ordenación interior más de una Ordenanza de la Edificación por permitírsele expresamente estas Normas, habrá de establecerse dentro de la Unidad una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada Ordenanza. Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es: de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el Documento General.

En la aplicación de la Ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de todos y cada uno de los parámetros especificados en la Normativa de dicha Ordenanza contenidos en las propias "Normas del Suelo Urbano" (volumen, ocupación, altura, separación a linderos, etc.), y en las "especificaciones de carácter general" de este Documento General.

4. En determinadas Unidades de Ejecución se obliga a disponer los edificios alineados a vial en los ejes viarios de carácter estructurante que serán todos aquellos que han quedado diseñados en los planos 3 y 5 "Calificación y Alineaciones".

Art. 199.—Edificabilidades y usos.

Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Unidad, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos Dominantes y Compatibles en el Sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos Complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el artículo 116 de estas Normas.

La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso Dominante del Sector, o distribuirse libremente entre este y los compatibles.

Art. 200.—Vialidad y aparcamiento.

1. Corresponde a las Unidades de Ejecución la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes:

2. Las Unidades de Ejecución garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencia.

3. Las Unidades de Ejecución preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4. No se fijan secciones mínimas del viario, cuyo diseño se entiende libre—peatonal, rodado o mixto—, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso y, en todo caso, se atengan a las determinaciones contenidas en el título VII "Normativa General de Urbanización" de estas Normas. Únicamente, se deberá mantener o en su caso mostrar la necesidad de rectificar, las alineaciones de vías estructurantes, que siendo interiores a las unidades de ejecución, han quedado definidas en los planos 3 y 5 de "Calificación y Alineaciones".

5. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, cuando la amplitud de los espacios no rodados lo permita.

6. Las secciones mínimas transversales de las vías locales en suelos industriales y comerciales será de 12 metros incluidos zona de aparcamiento y acera.

7. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que

fuese el carácter de la misma, se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de minusválidos físicos, que no podrán ser de ancho menor al metro.

Art. 201.—Características mínimas de los Servicios Urbanos.

Se cumplirá la Normativa General de Urbanización contenida en el título VII de estas Normas, así como las instrucciones y Pliegos a las que en ella se hace referencia.

NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DE LAS NORMAS

Art. 202.—Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

1. Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
2. Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.
3. Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
4. Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y a vehículos no motorizados.
5. Servidumbre de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.
6. Alineación de calle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
7. Alineación exterior de parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.
8. Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
9. Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
10. Anchura de calzada: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
11. Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos .
12. Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Art. 203.—Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano se encuentran grafiadas en el plano 5 a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa de este Documento y a estas Ordenanzas.

Art. 204.—Alineación de parcela en zonas correspondientes a la ordenanza Np, Ct y Ne.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificaciones colindantes, cuyo cerramiento se encuentre consolidado, no afectado por ninguna rectificación de alineaciones, se ajustará a la

existente o a la cuerda tendida entre las aristas de fachada de la medianera o cerramientos de dichas parcelas colindantes.

Art. 205.—Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Art. 206.—Movimientos de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación—línea de coronación de muro—, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Art. 207.—Alineación de parcela en edificaciones no alineadas.

1. La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a este tipo de ordenanzas queda definida en los planos 5.1 y 5.2 a escala $\frac{1}{2.000}$.

2. La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas ya consolidadas.

Art. 208.—Alineación de sistemas generales considerados por el Documento General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que la desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano 5, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Normativa de este Documento y legislación específica correspondiente.

Art. 209.—Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del "Estudios Previos de Alineaciones".

Para parcelas superiores a 2.000 m² o en aquellos sitios donde no estén ajustadas por estas NN.SS. el establecimiento de las mismas a efectos de concesión de licencia se efectuará de forma previa a dicho acto mediante el correspondiente "Estudio Previo" a escala 1/500 que especificará y adaptará para la parcela o manzana en cuestión las determinaciones establecidas por el Documento a estos efectos y que por tanto podrá incluir las siguientes determinaciones:

- Anchura de vial.
- Línea máxima de edificación.
- Establecimiento de patios, porches o soportales en la fachada.
- Especificación de los vuelos máximos permitidos, chaflanes según Ordenanza.
- Rasante de vial en el frente de la parcela.

Art. 210.—Tira de cuerdas.

En todos los casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

Art. 211.—Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

Art. 212.—Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos 5.1 y 5.2 a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.
2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Art. 213.—Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

1. En aquellos casos que por razones técnicas urbanísticas se considere necesario, se delimitarán Planes Especiales o Estudios de Detalles que ajusten o desarrollen las alineaciones determinadas en este Documento. Las referidas actuaciones se iniciarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares en los casos que se consideren justificados o estén contemplados en las normas de este Documento.
2. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen vías primarias incluirán aquellos suelos que queden adscritos al trazado, zonas de protección del mismo o que queden afectados por razones urbanísticas.