

TITULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO: NORMAS ZONALES

CAPITULO 10.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA EA EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 10.1.1 *Ámbito y características*

1. Esta Zona comprende tanto las áreas de suelo urbano totalmente edificadas conforme a la tipología de edificación abierta en bloque lineal o torre, como las parcelas y solares que en contigüidad con aquellas deberán edificarse con arreglo a esa misma tipología.
2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla EA.

Artículo 10.1.2 *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos, el uso residencial, en su categoría de vivienda colectiva, se considera uso pormenorizado y característico de esta Zona.

Artículo 10.1.3 *Clasificación en grados*

Se distinguen dos grados:

Grado 1

Corresponde al suelo en donde el proceso de desarrollo urbanístico, incluida la edificación se considera totalmente concluido. En el referido plano ese grado se identifica con la sigla EA1.

Grado 2

Corresponde al suelo -parcela o solares- susceptibles de ser edificados por estar vacíos o por estar ocupados por edificación manifiestamente inadecuada a la tipología característica de bloque lineal o torre. En el referido plano este grado se identifica con la sigla EA2.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL EA EN SU GRADO 1

Artículo 10.1.4 *Obras admisibles*

Son admisibles en el ámbito de la zona los tipos de obras en las condiciones que a continuación se detallan.

- a) Obras en los edificios. Todas las incluidas en el art. 2.4.9
- b) Obras de demolición. Las 0.1.114 incluidas en el art. 2.4.10
- c) Obras de nueva edificación

- i) Obras de reconstrucción. Se admiten en todos los casos
- ii) *Obras de sustitución.* Se admite la obra de sustitución, cuando la nueva edificación se destine al uso característico establecido para esta norma zonal o a cualquiera de los usos compatibles.

La nueva edificación respetará en cualquier caso la superficie total edificada del edificio preexistente y preferentemente se inscribirá dentro de la envolvente exterior del mismo. No obstante se podrá variar directamente la posición de la nueva edificación respetando los parámetros establecidos al respecto por esta norma zonal en su grado 2.

Podrá plantearse Estudio de Detalle para una nueva ordenación, sujeto a las siguientes condiciones:

- No sobrepasar la altura ni la superficie total edificada preexistente.
- Se respetarán los parámetros de esta norma zonal en su grado 2º, excepto los relativos a edificabilidad y altura.
- En cualquier caso se tendrá en cuenta las características del entorno, tipologías edificatorias y demás circunstancias que lo caracterizan.

En el caso de sustitución de edificios de uso exclusivo no residencial por nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, la sustitución abarcará la totalidad de los edificios industriales existentes en la parcela. La edificabilidad será de uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela edificable, una altura máxima de cuatro (4) plantas con quince (15) metros de altura de cornisa, y para el resto de parámetros regirá lo regulado en esta zonal en su grado 2º, siendo necesaria la formulación de un Estudio de Detalle.

- iii) *Obras de nueva planta* Se admiten en parcelas que a la entrada en vigor del presente Plan General se encuentren libres de edificación y constituyan fincas registrales independientes. La edificación será enteramente subterránea y podrá estar destinada únicamente a:

- * Servicios infraestructurales.
- * Aparcamientos para vehículos.
- * Los espacios libres sobre rasante deberán ser arbolados y tratados como áreas estanciales.

Se admiten, asimismo, obras de nueva planta destinadas a usos dotacionales, sometidas a las mismas condiciones que las obras de ampliación de equipamientos (art. 9.5.16)

- iv) *Obras de ampliación* Además de las reguladas en el artículo 9.5.16, se admiten obras de ampliación en situación enteramente subterránea y siempre que se

destinen a la mejora de las instalaciones o servicios de la edificación o a la dotación de aparcamientos.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL EA EN SU GRADO 2º

Artículo 10.1.5 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día, pudiéndose realizar en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9 y 2.4.10.

Artículo 10.1.6 *Condiciones de la parcela*

A efectos de nueva edificación, parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se establecen como condiciones de las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, las siguientes:

- i) *Superficie mínima.* Quinientos (500) metros cuadrados.
- ii) *Frente mínimo.* Quince (15) metros.
- iii) *Condiciones de forma.* La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a quince (15) metros.

Artículo 10.1.7 *Posición de la edificación*

1. Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones que se regulan en los apartados que siguen. Dichas separaciones se medirán en proyección horizontal a partir de la línea más exterior de las fachadas o de los cuerpos volados que existieran en las mismas.
2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de coronación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja. Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de edificación de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero, viario o espacio público al que dé frente la parcela.
3. La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto al eje de la calle o del espacio libre de uso público al que dé frente la parcela. En el caso de existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje de ésta.

El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas

a portería con dimensiones máximas en planta de doscientos cincuenta (250) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

4. Posición respecto a las parcelas colindantes:

- a) La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a los lienzos medianeros de las edificaciones de las parcelas colindantes.
- c) La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - i) Existir acuerdo entre los propietarios de fincas colindantes, en el que se contemplará las condiciones de adosamiento a que ambos se sometan.
 - ii) Realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario.

Cualquiera de las condiciones expuestas anteriormente, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

- a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
- b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H:3$) con mínimo de cuatro (4) metros, en los siguientes casos:
 - i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - iii) Cuando no exista solape entre las construcciones, entendiéndose por tal la parte común que resulte de la recíproca proyección de los bloques en luz recta.
- c) Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H:4$), con mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 10.1.8 Ocupación

La superficie de ocupación será como máximo:

- a) *En plantas sobre rasante* el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.
- b) *En plantas inferiores a la baja* el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 10.1.9 Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado

Artículo 10.1.10 Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación no excederá de ocho (8) plantas, ni superará una altura de cornisa de veintisiete (27) metros, medidos desde la cota de nivelación de la planta baja.

Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una sola planta en solución de ático ó en solución de bajo cubierta si ésta es inclinada, incluyéndose, en ambos casos, en el cómputo de la superficie edificada y sujeta a las siguientes condiciones:

- a) Los planos de fachada exterior del ático deberán separarse de los planos de fachada de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.
- b) La superficie no ocupada del techo de la última planta por la planta de ático deberá destinarse a azotea.
- c) La inclinación de la cubierta no podrá ser superior al cincuenta (50) por ciento (100), equivalente a veintiséis grados (26°).

Artículo 10.1.11 Cota de origen y referencia

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del art. 8.3.5.

Artículo 10.1.12 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será, de:

- a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para la planta baja
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso

Artículo 10.1.13 *Espacio libre interior*

1. Cuando un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas, se organice como edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados por dicho conjunto, respetarán las dimensiones que se establecen en los gráficos adjuntos.
2. Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros, y se preverá un área pavimentada de maniobra de ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) en el perímetro del espacio interior. No obstante, se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

GRAFICOS SEPARACIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 10.1.14 *Salientes y vuelos*

Se permite sobresalir de los planos de fachadas exteriores con los salientes contemplados en los artículos 8.6.16, y 8.6.17

Artículo 10.1.15 *Condiciones de estética*

1. La fachada continua de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.
2. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán ajardinarse de acuerdo con el art. 8.10.23.
3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

SECCIÓN 3ª COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 10.1.16 *Usos compatibles*

a) EN POSICIÓN PARCIAL

i) *Industrial*

En planta baja, en categoría de talleres de mecánica y electricidad, así como la industria artesanal según la definición que al respecto se contiene en el artículo 9.3.1 de las presentes Normas.

ii) Servicios Terciarios

Oficinas, en planta baja y primera.

Comercial, en categorías de pequeño comercio y medio comercio, en planta baja.

Servicios recreativos, en categorías de salas de reunión y bebidas y comidas en planta baja.

Otros servicios terciarios, en planta baja y primera

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

b) EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) Residencial

Residencia comunitaria

ii) Servicios Terciarios

Hostelero, en categorías de hoteles-apartamentos.

Oficinas.

Comercial, en categorías de pequeño comercio y mediano comercio.

Servicios recreativos, en cualquiera de sus categorías.

Otros servicios terciarios.

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA UF VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 10.2.1 *Ámbito y características*

1. Esta Zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación para vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada en cualquier modalidad.
2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla UF.

Artículo 10.2.2 *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos el uso pormenorizado y característico de esta zona es el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

SECCIÓN 1ª CONDICIONES EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 10.2.3 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelas, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11 con las condiciones que se señalan en el artículo siguiente.

Artículo 10.2.4 *Condiciones de las obras de ampliación*

1. En la edificación unifamiliar no podrá realizarse obras de ampliación que den como resultado una superficie edificada superior a la establecida para las obras de nueva edificación, salvo que el exceso de superficie se lleve a cabo como aprovechamiento bajo la cubierta existente.
2. Cuando la ampliación se realice en altura, deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La edificación deberá ser aislada o, caso de ser construcción adosada, deberá mediar acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, para realizar la construcción simultáneamente, o constituir obligación de realizar la construcción con un proyecto unitario.
 - b) La altura total de la edificación no podrá superar 2 plantas ni seis (6) metros, medidos a cornisa desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso a la vivienda.
 - c) La separación a linderos deberá ser igual o superior a 3 metros.
3. Cuando la ampliación se realice en el espacio libre de parcela, deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La altura del cuerpo de edificación ampliado no podrá superar una (1) planta, ni 3,50 metros medidos desde la rasante del terreno a la cornisa.
 - b) La ampliación deberá guardar una separación mínima a linderos de tres (3) metros, salvo que medie acuerdo entre propietarios de fincas colindantes para construir a menor distancia o adosándose al lindero.
 - c) Si la ampliación se sitúa sobre la alineación exterior, su línea de edificación no podrá superar el 50% de la longitud del frente de fachada de la parcela.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE LAS OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN Y SUSTITUCIÓN

Artículo 10.2.5 *Condiciones de parcelación*

Las unidades resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
2. Su lindero frontal tendrá una longitud mínima de seis (6) metros lineales.
3. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal. La proporción entre el fondo de la parcela y su frente no excederá de cinco a uno (5:1).
4. Las parcelas existentes que incumplan la superficie de parcela mínima se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes condiciones particulares de la Zona. Para que una parcela en que concurra el supuesto anterior pueda ser edificable deberá tener una forma y superficie que permita acoger en una planta el tamaño de vivienda mínima fijado en el artículo 9.2.4.
5. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 10.2.6 *Separación a linderos*

1. La separación de los planos de fachada de los distintos cuerpos de edificación a los linderos laterales será igual o superior a la mitad de su altura (H:2) con un valor mínimo de tres (3) metros.
2. Respecto al lindero testero, dichas separaciones serán como mínimo de cinco (5) metros.
3. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos en los siguientes casos:
 - a) Directamente, cuando la edificación colindante sea medianera, en cuyo caso el adosamiento será sobre el lienzo medianero existente, sin sobrepasarlo en ningún caso en más de cincuenta (50) centímetros.
 - b) En caso de actuación conjunta en dos ó más parcelas colindantes, bien sea mediante solución de proyecto unitario o bien mediante acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto unitario, o la obligación de realizar las respectivas edificaciones, sujetas a unas condiciones específicas de adosamiento que se recogerán en la inscripción registral.

Artículo 10.2.7 *Posición respecto a la alineación oficial*

1. La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será superior a cuatro (4) metros.

En el caso de parcelas de esquina con frentes a dos calles solo será obligatoria la separación en una de sus fachadas, pudiendo en la otra coincidir con el plano de alineación.

2. Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que requerirá autorización, del propietario colindante en las condiciones señaladas en el epígrafe 3b) del artículo anterior, sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.
 - b) Sólo cabrá su autorización cuando la superficie de la parcela sea inferior a quinientos (500) metros cuadrados.
 - c) La altura de la edificación no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos (300) centímetros.
 - d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada superior a tres (3) metros.
 - e) El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dichas superficies pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Artículo 10.2.8 *Ocupación*

1. No podrá ocuparse sobre o bajo rasante, en conjunto, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación de cincuenta por ciento (50%).
2. En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo obligatorio establecidos para cada grado, salvo por rampas de acceso a garajes.
3. Los espacios libres deberán ajustarse a las condiciones reguladas en el art. 8.10.23, pudiendo destinarse el resto de los espacios no ajardinados a aparcamiento de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

Artículo 10.2.9 *Coefficiente de edificabilidad*

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en ocho (8) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.
2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluyen los espacios de la planta inferior a la baja que estén destinados a garaje o instalaciones al servicio del edificio, ni los espacios bajo cubierta.

Artículo 10.2.10 *Altura de la edificación*

1. La altura de la edificación no podrá exceder de dos (2) plantas ni de seis (6) metros medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja, hasta la cornisa; dicha cota de origen y referencia no podrá situarse a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. Se admitirá como máximo una planta bajo rasante.
2. Sobre la última planta, se admiten torreones con una superficie máxima edificada del diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúen. Su altura de coronación no superará los nueve (9) metros y cincuenta (50) centímetros.

Artículo 10.2.11 *Cubiertas*

Cuando la cubierta sea inclinada, tendrá como pendiente máxima cuarenta y cinco grados (45°). A efectos de determinar la altura de coronación dicha pendiente se contará a partir de la línea de intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado de techo de la última planta con un plano paralelo a la alineación exterior trazado a una distancia igual a la del vuelo del alero. La distancia en vertical entre altura de cornisa y altura de coronación será como máximo de 4.5 cuatro (4) metros y cincuenta (50) centímetros.

Artículo 10.2.12 *Altura de pisos*

La altura de pisos será igual o superior a doscientos ochenta y cinco (285) centímetros. Se exceptúan de esta condición, las obras que se realicen en interiores de edificios existentes.

Artículo 10.2.13 *Tratamiento de medianerías*

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero, sin perjuicio de las condiciones establecidas en el art. 10.2.6 apartado 3, se respetarán las normas siguientes:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- c) La diferencia de altura total de los cuerpos de edificación medianeros no podrá exceder de dos (2) metros.

Artículo 10.2.14 *Condiciones estéticas*

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la Zona.

Artículo 10.2.15 *Condiciones particulares de edificación en vivienda unifamiliar en régimen especial*

En actuaciones de conjunto de proyecto unitario sobre parcelas de superficie igual o mayor a cuatro mil (4.000) metros cuadrados, se admiten mediante un Estudio de Detalle, parcelaciones para edificación residencial en categoría de vivienda unifamiliar, en tipología aislada, agrupada, adosada, pareada o en hilera, en el régimen establecido en el art. 9.2.1, apartado 2,ii). Tales actuaciones, además de respetar las condiciones reguladas en dicho artículo, se ajustarán a las siguientes:

1. El Estudio de Detalle y proyecto de parcelación se tramitarán conjuntamente.
2. La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los correspondientes parámetros (artículos 10.2.8 y 10.2.9), a la suma de los espacios en que se diferencien cada una de las parcelas unifamiliares; la altura y número de plantas serán los regulados en art. 10.2.10.
3. El número máximo de plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento o instalaciones al servicio del edificio será de una (1) planta.
4. La superficie del espacio libre privado de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda unifamiliar, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.
5. La superficie del elemento común de la parcelación, tendrá la consideración de espacio libre y su forma permitirá en su interior la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a treinta (30) metros. Dicho espacio libre podrá destinarse a jardín o instalaciones deportivas al aire libre, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie, la dotación de plazas de aparcamiento.

Podrá ser ocupado bajo rasante, por edificaciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a garaje aparcamiento o instalaciones al servicio de las edificaciones. Su cubierta permitirá el ajardinamiento.

6. Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

SECCIÓN 3ª COMPATIBILIDAD DE USOS

Artículo 10.2.16 *Usos compatibles*

EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) *Residencial*

Residencia comunitaria

ii) *Servicios Terciarios*

Hostelero, en categoría de hoteles

Oficinas.

Otros servicios terciarios.

iii) *Dotacional*

En cualquiera de sus categorías excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA MC EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Artículo 10.3.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación entre medianerías con fachada coincidente con la alineación exterior.
2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con las siglas MC.

Artículo 10.3.2. *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva, se considera uso pormenorizado y característico de esta Zona.

Artículo 10.3.3. *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11 (en la categoría de obras de ampliación).

Artículo 10.3.4. Clasificación en grados

Se distinguen dos grados:

Grado 1

Corresponde a manzanas con espacio libre interior conformado como patio de manzana. En el referido plano se identifican con la sigla MC1. Se distinguen a su vez dos niveles dentro del grado que se identifican con los códigos a y b.

Grado 2

Corresponde a manzanas que por sus características de dimensión y forma, o por su grado de consolidación por la edificación, no permiten la formación y consecución de un espacio libre interior continuo conceptuable como patio de manzana.

En el referido plano se identifican con la sigla MC2. Se distinguen a su vez dos niveles dentro del grado que se identifican con los códigos a y b.

Artículo 10.3.5 Condiciones de la parcelación

1. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de parcela será igual o superior a noventa (90) metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a seis (6) metros.
 - c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.
2. Las parcelas cuyo lindero frontal sea inferior a cuatrocientas cincuenta (450) centímetros se consideran inedificables, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación.

Artículo 10.3.6 Separación a los linderos

1. Si las características de la edificación colindante lo hiciera necesario, se admite la separación a los linderos laterales; dicha separación medida en cualquier punto, tendrá una dimensión de un tercio (1/3) de la altura de cornisa del edificio más alto con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las medianerías que quedaran al descubierto serán tratadas como fachadas, por el propietario de la nueva edificación.

En ambos grados MC1 y MC2, si el muro testero de la edificación tuviese huecos, cumplirá las separaciones al correspondiente lindero que se establecen en el artículo 8.7.13 para los patios de parcela cerrados.

Artículo 10.3.7 *Posición respecto a la alineación oficial*

1. La edificación deberá situarse de modo que el plano de fachada coincida con la alineación exterior.
2. Se admiten chaflanes en parcelas de esquina, dispuestos perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente mínimo de tres (3) metros.
3. En el caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

Artículo 10.3.8 *Fondo edificable*

1. En el grado 1 (MC1), en ambos niveles (a y b), el fondo máximo edificable será de doce (12) metros. No obstante este valor podrá superarse en los siguientes supuestos:
 - a) Por cuerpos volados abiertos (apartado 1a y 1b del artículo 8.6.16), al interior de la parcela.
 - b) Por cuerpos volados cerrados (apartado, 1c) y 1d) del artículo 8.6.16), al interior de la parcela.

En ambos casos (a y b) el saliente de los mismos vendrá limitado, además, por la distancia al testero de la parcela a que se enfrente, midiéndose la misma desde el extremo del cuerpo volado.

- c) Por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela, que cumplan las siguientes condiciones:
 - i) Ancho máximo diez (10) metros.
 - ii) La separación entre los cuerpos de edificación será superior a los dos tercios (2/3) del mayor saliente con un mínimo de tres (3) metros.
 - iii) Separación a cualquier lindero lateral y al testero igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación con un mínimo de tres (3) metros, conforme a lo regulado en el art. 10.3.6.
 - iv) Cuando se trate de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos será superior a su saliente, o al mayor de los salientes si son diferentes, y como mínimo de tres (3) metros. El espacio formado por los cuerpos salientes y los fondos edificados permitirá inscribir un círculo cuyo diámetro cumpla con las condiciones que para separación a linderos se fija en el apartado anterior.
 - v) Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelos en los cuerpos salientes.

2. En todo caso, cuando al amparo de los supuestos a), b) y c) contemplados en el apartado 1, la edificación alcanzase una profundidad superior a los 12 metros, no podrá sobrepasar los espacios comprendidos entre el lindero lateral y la bisectriz del ángulo formado por los linderos laterales y la línea de fondo máximo edificable.

Artículo 10.3.9 *Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación*

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación oficial y los linderos laterales, y testeros (en el grado MC2) y la de fondo edificable (en el grado MC1), sin perjuicio de lo regulado en el apartado 1 del artículo anterior. En el grado MC2 al área de movimiento coincidirá con la superficie de la parcela.
2. En los ámbitos APD9 y APD10, la planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela.
3. En todo caso, las plantas inferiores a la baja podrán ocupar la totalidad de la parcela.
4. De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio de la CAM de 16/7/1998, en caso de existencia de bodegas, en el ámbito del APD8, quedará prohibida la construcción bajo rasante que implique la desaparición o afectación de dichas bodegas.

Artículo 10.3.10 *Condiciones de edificabilidad*

1. En el grado 1 (MC1), en ambos niveles a y b, la superficie edificable de la parcela será el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del nivel, según lo dispuesto en el art. 10.3.11. por la superficie comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos. No obstante, si la superficie de la parcela fuera inferior que la del polígono antes definido, se tomará como superficie edificable la que resulte de multiplicar la altura permitida por la superficie de la parcela.
2. Si la parcela tiene alineaciones oficiales a calles opuestas, su edificabilidad será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior, respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común.
3. En parcelas de esquina se tomará a efectos del cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones oficiales, las paralelas a las mismas trazadas a doce (12) metros de distancia de aquéllas, y los linderos laterales.
4. En parcelas comprendidas en los Ámbitos del APD9 y APD10, en el grado 1 (MC1) en ambos niveles a y b, en el cómputo de la superficie edificable de la parcela se tendrá en cuenta lo establecido en el apartado 2 del artículo 10.3.9 y en el apartado 3 del artículo 10.3.11.

5. En el grado 2 (MC2), en ambos niveles a y b, la superficie edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela comprendida entre la alineación oficial y los demás linderos, por la altura que corresponda a cada nivel dentro del indicado grado.
6. Si fuese necesario para alcanzar la superficie edificable máxima, podrá optarse por alguna o por la combinación de las siguientes posibilidades:
 - a) Mediante cuerpos de edificación salientes en interior de parcela realizados de acuerdo con el art. 10.3.8, 1-c.
 - b) Mediante la construcción de planta bajo cubierta.

Artículo 10.3.11 *Altura de la edificación*

1. En ambos grados (MC1 y MC2) la altura máxima de la edificación será, para cada uno de los niveles, la siguiente:

Nivel a (MC1a y MC2a)	3 plantas
Nivel b (MC1b y MC2b)	4 plantas
2. La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante en el punto medio de la parcela hasta la altura de cornisa según la definición del artículo 8.6.6 de estas Normas, será para cada uno de los niveles la siguiente:

Nivel a (MC1a y MC2a)	9,5 metros
Nivel b (MC1b y MC2b)	12,5 metros
3. En el ámbito del APD9 y del APD10, sobre la última planta permitida cabrá la construcción de una sola planta más en solución de ático, incluyéndose en todo caso en el cómputo de la superficie edificada, y sujeta a las siguientes condiciones:
 - a) Los planos de fachada exterior del ático deberán separarse de los planos de fachada de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.
 - b) La superficie no ocupada del techo de la última planta por la planta de ático deberá destinarse a azotea.

Artículo 10.3.12 *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos será de:

- a) Planta baja. Trescientos cuarenta (340) centímetros
- b) Plantas de piso. Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros

Artículo 10.3.13 *Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación exterior*

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. No podrán disponerse cuerpos salientes, a una altura menor de 3,40 m. libres sobre el nivel de la acera, medido en el punto medio del frente de parcela, no admitiéndose en ningún caso una altura libre menor de 2,80 m.
3. Se prohíben los cuerpos salientes en calles de anchura entre alineaciones oficiales menor de 6,00 m.
4. No se permitirán en ningún caso los cuerpos salientes de edificio cerrados ni las terrazas salientes en la fachada principal, admitiéndose únicamente las terrazas entrantes-tendedero que se cerrarán con los mismos materiales de fachada sin alterar la composición de la misma.
5. En el grado 1 (MC1) en la fachada a patio de manzana se permitirán además las terrazas entrantes en la última planta; así como terrazas y tendederos con un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, siempre que se trate de patios que no den a espacio libre de uso público, viales ó a parcelas dotacionales de uso público.
6. Se permite la construcción de balcones y miradores con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros.
7. La longitud total de fachada ocupada por miradores será del 75% de la misma, con una dimensión frontal máxima continua de 3,00 m., debiendo separarse obligatoriamente entre sí una distancia mínima de un (1) metro unos de otros.
8. El saliente máximo de cornisas y aleros será de cincuenta y cinco (55) centímetros.

Artículo 10.3.14 *Cubiertas*

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con una pendiente máxima del cincuenta (50) por ciento (100) equivalente a veintiséis grados (26°), contada a partir de la línea de intersección del plano correspondiente a la cara superior del forjado de techo de la última planta con un plano paralelo a la alineación exterior a una distancia igual a la del vuelo del alero, y hasta una altura máxima de 4,5 m. medidos en vertical desde el primero de los planos indicados hasta la línea de cumbrera.

Los distintos faldones que formen la cubierta serán planos y continuos.

En caso de no existir aleros se admitirá la construcción de un peto de remate decorativo, de hasta 0,80m. por encima de la altura de cornisa del edificio.

2. No obstante en los ámbitos APD9 y APD10, no será obligatoria la cubierta inclinada.

Artículo 10.3.15 *Planta bajo cubierta*

1. El espacio existente entre el forjado de techo de la última planta de pisos y la cubierta podrá utilizarse para depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, no computándose como superficie edificada. En este caso se permitirá únicamente la apertura de huecos enrasados con el faldón de la cubierta de dimensiones máximas 0,40 m. x 0,40 m.
2. Asimismo, podrá utilizarse como espacio habitable, en cuyo caso tendrá ventilación e iluminación en todas las piezas habitables, computándose su superficie como superficie edificable a partir de una altura libre de 1,50 m. libres, permitiéndose además la construcción de buhardillas con las siguientes condiciones:
 - * Separación mínima del plano de alineación oficial de fachada de 1,00 m. (medido en proyección horizontal).
 - * La suma de los frentes de la totalidad de las buhardillas que se construyan será como máximo el 40% de la longitud total de fachada.
 - * Se integrarán en la composición de la fachada, situándose en los ejes definidos por los huecos de plantas de pisos.
 - * Se fija un ancho máximo de buhardilla de 1,50 m.
3. Si se utiliza como espacio habitable se permitirá también la apertura de huecos enrasados con los faldones de cubierta de dimensiones máximas 0,65 x 0,65 m., no pudiendo sobrepasar la superficie acristalada el 40% de la longitud total del fachada.

Artículo 10.3.16 *Elementos por encima de la cubierta*

Se permiten por encima de la cubierta los elementos técnicos y de servicios tales como cajas de escalones, ascensores, chimeneas, conductos de ventilación etc., debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%) medido a partir del mismo punto indicado para las pendientes de cubierta, y preferentemente ubicados en faldones no visibles desde la vía pública.

Artículo 10.3.17 *Condiciones estéticas*

1. La composición de las fachadas se dispondrá según ejes verticales que sirvan de referencia para la determinación de los huecos. El diseño de planta baja deberá integrarse en la composición global de la fachada, siguiendo las mismas leyes compositivas y utilizando los mismos materiales permitidos.
2. Se podrán utilizar como acabados exteriores revocos de cal, sílice y arena, morteros monocapas o materiales análogos, con pigmentaciones naturales; ladrillo cerámico de tonalidades rojizas, con morteros bastardas o de tipo análogo a los empleados tradicionalmente, quedando prohibido cualquier otro tipo de material.
3. Las proporciones de los huecos de las fachadas exteriores serán de forma que el ancho sea igual o inferior a la altura.

4. La carpintería exterior de los huecos podrá ser de madera, aluminio lacado, PVC o materiales análogos que no distorsionen las características formales del entorno. Se prohíbe la utilización del aluminio anodizado en su color.
5. Las rejas deberán seguir las mismas condicionantes estéticos que la carpintería, prohibiéndose además la utilización de paneles de cristal o plástico superpuestos a la rejería.
6. Las bajantes de aguas pluviales vistas en fachada serán de hierro fundido; no se permite el uso de PVC o materiales análogos. Para los canalones vistos igualmente se prohíbe el empleo de materiales plásticos.
7. Todos los paramentos sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
8. Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas:
 - * Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm., no pudiendo sobresalir más de 5 cm.
 - * Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm., y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Cuando el rótulo o cartel se disponga en plano perpendicular al de fachada, no podrá sobresalir de ésta más de 50 cms, dejando una altura libre mínima de 2,80 m.

Cualquier rótulo distinto de los establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

9. Los portones de acceso a garaje deberán enrasarse con el plano de fachada de modo que, en su caso, quede oculta la rampa"

Artículo 10.3.18 *Accesos a patios de manzana*

En el grado 1 (MC1), en ambos niveles a y b, el acceso a los patios de manzana podrá efectuarse mediante pasos cubiertos por la edificación, con una altura libre de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m.) y una anchura mínima de cinco (5) metros, pudiendo cerrarse éstos si son de carácter público, parcial o totalmente, y con carácter temporal, mediante acuerdo con el Ayuntamiento de las mancomunidades afectadas.

Artículo 10.3.19 *Dotación de aparcamiento*

1. Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento en el edificio por cada vivienda ó 50 m². de local de oficinas, a excepción de aquellas parcelas que den frente únicamente a una calle peatonal o que presenten una configuración geométrica irregular que haga difícil su cumplimiento y siempre cuando el edificio no tenga más de seis viviendas en

total. Será obligatoria la dotación de, al menos, el 50% de las plazas en el propio edificio cuando este tenga más de 10 viviendas.

2. En el grado 1 (MC1) se permite la ocupación bajo rasante del patio de manzana para el uso de garaje-aparcamiento.

Artículo 10.3.20 Usos compatibles

a) EN POSICIÓN PARCIAL

i) Industrial

En planta baja, en categoría de talleres de mecánica y electricidad, así como la industria artesanal según la definición que al respecto se contiene en el artículo 9.3.1 de las presentes Normas.

ii) Servicios Terciarios

Hostelero, en categoría de pensiones, en planta baja y superiores

Oficinas, en planta baja y primera.

Comercial, en categorías de pequeño comercio y medio comercio, en planta baja.

Servicios recreativos, en categorías de bebidas y comidas en planta baja.

Otros servicios terciarios, en planta baja y primera

iii) Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

b) EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) Residencial

Residencia comunitaria

ii) Servicios Terciarios

Hostelero, en cualquiera de sus categorías.

Oficinas.

Comercial, en categorías de pequeño comercio y mediano comercio

Servicios recreativos, en las categorías de salas de reunión y espectáculos

Otros servicios terciarios.

iii) *Dotacional*

En cualquiera de sus categorías excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA I INDUSTRIAL

Artículo 10.4.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano edificadas o susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificación industrial adosada o en edificio aislado.
2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación, calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla **I**.

Artículo 10.4.2 *Uso característico*

A todos los efectos el uso característico y pormenorizado de esta Zona es el industrial en cualquiera de sus categorías.

Artículo 10.4.3 *Clasificación en grados*

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados. En el referido plano se identifican con las siglas I1 e I2.

Artículo 10.4.4 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelación, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11 (en la categoría de obras de ampliación).

Artículo 10.4.5 *Condiciones de parcelación*

1. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:
 - i) *Superficie mínima.* Quinientos (500) metros cuadrados.
 - ii) *Frente mínimo.* Doce (12) metros.
 - iii) *Forma de la parcela.* Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a doce (12) metros.
2. Estas condiciones no serán de aplicación en las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

3. Se consideran inedificables, debiendo ser objeto de agregación o reparcelación, las parcelas que como resultado de la aplicación de las condiciones de retranqueo no permitan la ocupación de una superficie superior a 150 m².

Artículo 10.4.6 *Separación a linderos*

1. La separación de la edificación a cualquiera de los linderos medida en cualquier punto tendrá una dimensión mínima de trescientos (300) centímetros.

No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o a ambos linderos laterales cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- b) Cuando los edificios respondan a un proyecto unitario.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes en el que se contemplarán las condiciones de adosamiento a que se sometan siempre y cuando las naves adosadas no superen en conjunto una superficie de 2.000 m².
- d) En caso de parcelas resultantes de una segregación con posterioridad a la construcción de la nave en la parcela originaria, siempre que la superficie total adosada sea inferior a 8.000 m². y el número de naves, no superior a 8.
- e) Cuando las condiciones de frente o forma de la parcela no alcancen los mínimos establecidos en el artículo 10.4.5 y no pueda ser objeto de agregación o reparcelación con las colindantes.

Cualquiera de las condiciones de los apartados b) c) y d) deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Asimismo la fachada de la edificación podrá coincidir con la de la alineación exterior, sin respetar por tanto la separación mínima al correspondiente lindero, cuando, las fincas colindantes estén ya edificadas en las susodichas condiciones de coincidencia entre fachada y alineación.

2. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previa justificación en el oportuno proyecto de que la actividad a que se destina el edificio, así como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.
3. Si una construcción se proyecta adosada a una medianera y aislada respecto a los restantes linderos, deberá cumplir respecto a los últimos, las condiciones de separación que se establecen en el presente artículo.
4. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio en su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes.

5. Para las parcelas ya edificadas, construídas con arreglo al Plan anterior, los espacios de retranqueo entre fincas contiguas que suman un total de 3,00 m. deberán carecer de vallado entre las mismas dejando este espacio libre de toda construcción, instalación auxiliar o almacenaje.

Artículo 10.4.7 *Condiciones de ocupación del edificio*

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 30% de su superficie.
2. En el caso de que la parcela se ocupe exclusivamente por un edificio no industrial el espacio libre será como mínimo del 50% debiéndose ajardinarse al menos en el 10% de su superficie, deberán plantarse árboles en proporción de un ejemplar por cada 100 m2. de espacio libre.
3. En los espacios libres interiores de parcela correspondientes a las franjas definidas por las separaciones de la edificación de los linderos, conforme a las distancias establecidas en el artículo anterior con carácter de mínimos, existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización:

Franja de separación a la alineación exterior:

Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos, el aparcamiento de los mismos y la carga y descarga, no permitiéndose por el contrario, ni el almacenamiento, ni las construcciones auxiliares, ni el depósito de residuos ni, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y sus maniobra, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de 2,50 x 2,50 y 3,59 m. de altura.

Franja de separación al resto de los linderos.

Su finalidad principal será el permitir la libre circulación de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a los 3 m. y fácilmente practicable. No se permitirá ninguna construcción ni instalación auxiliar en la franja correspondiente al retranqueo mínimo.

Además, en cualquiera de las antedichas franjas, podrán disponerse cuerpos de acceso a la edificación, escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos. Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial. En situación bajo rasante se admitirá la instalación de depuradoras.

Artículo 10.4.8 *Separación entre edificios*

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación igual o superior a un tercio de la altura del más alto con un mínimo de cuatro (4) metros.

Artículo 10.4.9 *Coeficiente de edificabilidad*

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en:

- a) *Grado 1º* Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado
- b) *Grado 2º* Uno con uno (1,1) metros cuadrados por metro cuadrado

En el cálculo de la superficie edificable no se incluirán los espacios exclusivos destinados a aparcamiento, cuando sean cerrados y cubiertos en la cuantía correspondiente a la dotación exigida según su uso en las presentes Normas.

Artículo 10.4.10 *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y diez (10) metros medidos desde la cota de referencia hasta la línea de cornisa.
2. Serán admisibles por encima de la altura señalada, los elementos de instalaciones indispensables para el proceso industrial (silos, chimeneas, etc.).
3. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar superiores alturas si fuesen indispensables para asegurar el proceso productivo a desarrollar en el edificio.
4. Cuando la cubierta sea inclinada la pendiente máxima será del cincuenta (50) por ciento (100) equivalente a veintiséis grados (26°).

Artículo 10.4.11 *Altura libre de pisos*

La altura mínima por planta será de 3,20 m. salvo para plantas o entreplantas de oficinas que será de 2,50 m.; en todo caso deben respetarse las alturas exigidas en cada caso por las reglamentaciones aplicables a las actividades que vayan a establecerse.

Artículo 10.4.12 *Prevención de incendios*

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa de Prevención de Incendios y demás disposiciones sectoriales de aplicación. En todo caso, se dotará de boca de incendios a toda nave cuya superficie edificada sea superior a trescientos (300) metros cuadrados, en proporción de una unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados edificados o fracción, debiendo quedar cubierta toda la superficie bajo el radio de acción de las mismas.
2. Toda nave cuyo fondo sea superior a veinticinco (25) metros deberá disponer de una puerta adicional con un ancho mínimo de un (1) metro.

Artículo 10.4.13 *Salientes permitidos*

Además de los aleros y cornisas se admiten otros vuelos distintos siempre y cuando su saliente no supere los noventa (90) centímetros.

Artículo 10.4.14 *Condiciones estéticas*

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Artículo 10.4.15 *Industria nido*

La realización de edificios industriales destinados a albergar distintas empresas con servicios comunes, requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle que regule los criterios de ordenación y en el que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Deberán estar ubicados sobre parcelas de superficie superior o igual a 3.000 m².
- b) La ocupación no será superior al 50% de la parcela neta.
- c) La superficie de locales-naves no podrá ser inferior a 150 m².
- d) La dotación de servicios comunes, contemplada en las condiciones de uso, se calculará sobre la suma de superficie destinada a producción de cada una de las empresas.

Artículo 10.4.16 *Usos compatibles*

a) EN POSICIÓN PARCIAL O EN EDIFICIO EXCLUSIVO

i) Residencial

Vivienda asociada a industria con fines de vigilancia

ii) Servicios Terciarios

Oficinas

Comercial, en categorías de pequeño comercio y medio comercio no alimentarios, siempre y cuando tal uso comercial está asociado a la actividad industrial desarrollada en el mismo edificio.

Servicios recreativos, en su categoría ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.

Se permitirá cualquiera de los usos terciarios excepto el comercial en categoría iii) tipo I Alimentario, únicamente en edificios de uso exclusivo siempre y cuando concurren, además, los siguientes requisitos:

- Cumplir todas y cada una de las condiciones particulares de la zona terciaria (capítulo 10.5).
- Las parcelas deberán quedar en situación de borde con respecto al suelo industrial, delimitadas por viario público de la red estructurante, vías de circunvalación, carreteras o en su defecto aquel que sirva de separación entre el suelo urbano industrial y el residencia. A tal efecto se considerará que dicho viario público deberá tener una anchura total entre las alineaciones determinadas por el Plan superior a los 20.00 m.

iii) *Dotacional*

En cualquiera de sus categorías, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.

CAPITULO 10.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA T Terciario

Artículo 10.5.1 *Ámbito y características*

1. Esta zona comprende las áreas de suelo urbano susceptibles de edificación conforme a la tipología de edificio aislado de carácter singular destinado a uso de servicios terciarios.
2. Corresponde a las áreas que en el plano de ordenación calificación y detalle en suelo urbano aparecen identificadas con la sigla T.

Artículo 10.5.2 *Uso pormenorizado y característico*

A todos los efectos el uso pormenorizado y característico de esta Zona es el de servicios terciarios en cualquiera de las categorías comprendidas en éste, según especificación contenida en el artículo 9.4.1 de las presentes Normas.

Artículo 10.5.3 *Obras admisibles*

No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de las presentes Normas, siempre y cuando sus características de parcelas, posición, ocupación, altura o superficie edificable, aún siendo dispares a las aquí establecidas, estén amparadas por la licencia otorgada en su día. Podrán realizarse en ellos las obras referidas en los artículos 2.4.9 y 2.4.10.

Artículo 10.5.4 *Condiciones de parcelación*

1. A efectos de parcelación reparcelación y segregación las parcelas resultantes deberán tener una superficie igual o mayor a 2.500 m². y el frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá, como mínimo, 35 m.
2. No obstante podrán autorizarse obras de nueva edificación en las parcelas existentes siempre que su superficie sea como mínimo de 1.000 m². y su frente de 25 m. Asimismo podrán autorizarse subdivisiones de parcela hasta esas mismas dimensiones mínimas mediante la tramitación simultánea de Estudio de Detalle cuyo ámbito deberá estar delimitado por viario público
3. Los viarios interiores que pudieran resultar de los antedichos Estudios de Detalle, podrán tener el carácter de viario privado.

Artículo 10.5.5 *Condiciones de los espacios libres interiores de parcela*

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 50% de su superficie.

2. Los espacios libres serán ajardinados en un 40% de su superficie, pudiéndose destinar a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc, instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso será privativo de los propietarios de la parcela.
3. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción no superior al 30% de la parcela.

Artículo 10.5.6 *Posición de la Edificación.*

1. La edificación guardará la mayor de las distancias mínimas a linderos que a continuación se indican:

A alineación exterior: 5m.
Al resto de Linderos: H/2 ó 5 m.

2. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí, como mínimo, la mayor de las siguientes distancias:

Distancias en perpendicular a fachadas

Paramentos con huecos iluminación, ventilación/locales habitables... H

Paramentos con huecos iluminación, ventilación/cocinas y baños ... H/3

Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras ... H/4 ó 3m

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

Artículo 10.5.7. *Coeficiente de edificabilidad*

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por un índice de edificabilidad neta de 1,8 m²/m².
2. No computará como superficie edificable la correspondiente a la planta o plantas por debajo de la rasante, en sótano, o semisótano cuando su destino sea el de garaje aparcamiento en la cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria, o el de instalaciones generales del edificio.

Artículo 10.5.8 *Altura de la edificación*

1. La altura máxima de la edificación (H) será libre.
2. En planta baja se permite una entreplanta, con ocupación inferior al 50% de la superficie ocupada, computando, en todo caso como superficie edificable.

Artículo 10.5.9 *Altura de pisos*

La altura mínima de pisos será, de:

- a) Trescientos cuarenta (340) centímetros para la planta baja
- b) Trescientos treinta (330) centímetros para las plantas de piso

Artículo 10.5.10 *Salientes y vuelos*

- 1. Se permite sobresalir de los planos de fachadas exteriores con los salientes contemplados en los artículos 8.6.16, y 8.6.17

Artículo 10.5.11 *Condiciones de estética*

- 1. La fachada continua de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.
- 2. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán ajardinarse de acuerdo con el art. 8.10.23.
- 3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta Zona.

Artículo 10.5.12 *Usos compatibles*

Dotacional

En cualquiera de sus categorías, en planta baja, excepto la de servicios públicos en su clase de instalaciones de servicio de combustible.