

INDICE

1. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

2. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

3. ZONA DE Terciario.

1. ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 1.1.- Ámbito

Art. 1.2.- Usos

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 1.3.- Condiciones de la parcela

Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

2. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Sección Primera: Ámbito, tipologías y usos

Art. 2.1.- Ámbito

Art. 2.2.- Tipologías

Art. 2.3.- Usos

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art. 2.4.- Condiciones de la parcela

Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera y Agrupada.

Art. 2.6.- Condiciones de la parcela

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la Subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aisladas y Pareadas.

Art. 2.7.- Condiciones de la parcela

Sección Quinta: Condiciones de Contigüidad

Art. 2.8.- Condiciones de Contigüidad Tipológica.

3. ZONA DE Terciario.

Sección Primera: Ámbito y Usos

Art. 3.1.- **Ámbito**

Art. 3.2.- **Usos**

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art. 3.3.- **Condiciones de la parcela**

Art. 3.4.- **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Zona de Edificación Abierta. Residencial Plurifamiliar.

Sección Primera: **Ámbito y Usos**

Art. 1.1.- **Ámbito**

La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (EDA)*.

Art. 1.2.- **Usos**

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios en general, salvo si se ubican en la Planta Baja.

b) Industriales y almacenes en general.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas).

a) Par.1.- **Aparcamientos de uso público o privado.**

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se reservará 1 plaza de aparcamiento por unidad residencial (vivienda), más una plaza adicional, por cada 10 nuevas viviendas que se edifiquen en la parcela.

b) Rcm.- **Uso Residencial comunitario.**

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

c) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso dominante asignado por el Plan Parcial en estas Parcelas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

d) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo m). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art. 1.3.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados y tendrá una fachada mínima de veinte (20) metros. La superficie media por vivienda no deberá ser inferior a la indicada en el cuadro que se acompaña como Anexo justificativo del suministro eléctrico. En caso de que fuese inferior, la dotación de suministro eléctrico que se exija, se realizará por cuenta y cargo del titular de la licencia.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 50 %.

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de $0,5 \times h$, siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta. Podrán adosarse a los lindes laterales y fondo edificaciones auxiliares (garajes, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 5 metros.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino a usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, etc.). Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si

se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 metros, exceptuando la superficie ocupada por la edificación, deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 50% de la superficie total de parcela, además de las edificaciones auxiliares, se autorizan los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación.

g) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

h) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 metro a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos. Asimismo, los sótanos deberán separarse una distancia mínima de 3 metros respecto a lindes frontales.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela, será como mínimo de 10 metros.

j) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4 del Plan General.

Art. 1.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1'6 m² de techo por m² de suelo, cuyo resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja, en calificación EDA, como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas siempre que sean de uso público o comunitario. Asimismo no computarán las plantas bajas diáfanas bajo bloque de apartamentos, en calificación EDA, si son de libre acceso. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 del Plan General. El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 5, incluida la baja.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 16'50 metros.

4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 5 plantas totales sobre rasante.

5. Cubiertas inclinadas.

Se permiten cubiertas inclinadas, que se ajustarán a lo previsto en el art. 5.43.1, del Plan General. Los espacios bajo cubierta no serán habitables en ningún caso.

6. Sótanos.

Se autorizan según lo establecido en el artículo 6.20.7 del P.G.O.U.

7. Planta baja

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en el caso de disposición de uso Terciario comercial en ella.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrazas con una altura máxima de 1,80 metros.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes

- a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.
- b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26 del Plan General.
- c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

2. Zona de Vivienda Unifamiliar.

Sección Primera: Ámbito, tipologías y usos

Art. 2.1.- Ámbito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con las siglas (UFH/A)*.

Art. 2.2.- Tipologías

Se diferencian las siguientes tipologías:

- a) (UFH)* Vivienda unifamiliar en hilera y agrupada.
- b) (UFA)* Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Art. 2.3.- Usos

1. El uso dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar. (Run)

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Terciarios en general.
- b) Industriales y almacenes en general:
- c) Dotacionales:
 - Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), e Infraestructuras (Din).
- d) Aparcamientos:
 - Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- Se reservará 1 plaza de aparcamiento por unidad residencial (vivienda), más una plaza adicional, por cada 10 nuevas viviendas que se edifiquen en la parcela.

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art. 2.4.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan en los siguientes artículos, sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación oportuno puedan adoptarse justificadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución. Este aspecto tomará más relevancia, en el caso de mantenimiento

de alguna preexistencia que exija esa corrección superficial para mantener el aprovechamiento ejecutado.

2. Los cerramientos de parcela, respecto a lindes frontales, tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.). En el resto de lindes podrán ser macizos hasta 2,00 m de altura.

3- La ocupación máxima de parcela será del 50% de su superficie.

4- Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4. del Plan General.

Art. 2.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela se determinará a través del coeficiente de edificabilidad que viene establecido en la Ficha Urbanística correspondiente. La edificabilidad máxima posible será el resultado de aplicar este coeficiente a la superficie neta del suelo. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en el suelo en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de tres sobre rasante para las dos subzonas con las siguientes alturas de cornisa :

Número de Plantas	Altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00
3	10,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio solo se admiten:

a) Cubiertas inclinadas, con las limitaciones establecidas en el artículo 5.43 del Plan General. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. La separación de los sótanos será de 3 metros a calles y de 1 metro a lindes

laterales, con las excepciones de distancias de retranqueo establecidas para las edificaciones sobre rasantes y viviendas en final de hilera y que su edificabilidad puede llegar a la alineación de fachada.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera y Agrupada.

Art. 2.6.- Condiciones de la parcela

1. La edificabilidad de las viviendas en Hilera y Agrupadas será de 1'10 m² de techo por m² de suelo.

2. Parcela mínima.

Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 2.4 de la Sección Segunda, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 150 m²s. b) Las dimensiones de la parcela individual permitirán la inscripción de un rectángulo de 6 x 25 m con las excepciones puntuales derivadas de la propuesta de distribución en hilera correspondientes de este Plan Parcial.

Asimismo, en las manzanas 9 y 14 y en las submanzanas 16 y 21, en la fachada longitudinal recayente a la Carretera del Grao, sólo será exigible la longitud de fachada y superficie mínima.

3. Parámetros de emplazamiento.

a) La distancia mínima de la edificación principal al linde frontal será de 5 metros y al linde opuesto será de 2 metros. Las edificaciones con fachada a la Carretera del Grao, se separarán, al menos, 5 metros del linde frontal.

En el caso de las viviendas finales de la hilera que den fachada a vía pública, podrán alinearse con la misma, obviándose en consecuencia, el retranqueo, pero con la condición inexcusable de deber de tratar este paño como fachada abierta.

4. Número de viviendas por parcela.

a) En el caso de las viviendas en hilera, el número máximo de viviendas por parcela no podrá superar el de 1 vivienda cada 125 metros cuadrados de superficie.

b) En el caso de viviendas agrupadas, para la construcción de edificios plurifamiliares, mediante un Proyecto de Edificación Conjunta podrá ordenarse globalmente una parcela de superficie mínima de 1.000 metros cuadrados. En este caso, el número máximo de viviendas no podrá superar el de 1 vivienda por cada 105 metros cuadrados de superficie.

En todo caso, será de cuenta y cargo del titular de la licencia la dotación de suministro eléctrico que supere las magnitudes que se establecen en el cuadro que se acompaña como Anexo justificativo del suministro eléctrico.

5. Espacios y servicios comunes.

a) Podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de

lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 30% del total será necesariamente ajardinada.

b) La superficie construida cerrada que en esta zona común se destine a cualquier uso auxiliar o complementario, computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aisladas y Pareadas.

Art. 2.7.- Condiciones de la parcela

1. La edificabilidad de las viviendas Aisladas será de 0'60 m² de techo por m² de suelo y en las Pareadas de 0'8025 m² de techo por m² de suelo.

2. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 2.4. de la Sección Segunda, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio de las excepciones puntuales derivadas de la propuesta de ordenación parcelaria que se adjunta, la superficie mínima de parcela edificable será de 272 m²s para las pareadas y 490 m²s para las aisladas.

En caso de disposiciones tipológicas mixtas, deberán cumplirse las Condiciones de Contigüidad Tipológica reguladas en el art. 2.8 siguiente.

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 8 metros en pareado (UFP) y 14 metros en aislado (UFA).

3. Parámetros de emplazamiento.

a) La distancia mínima entre la edificación y el linde frontal, será como mínimo de 5 metros, y al resto de lindes será de 2 metros, con las salvedades de contigüidad que se señalan en el artículo siguiente. En el caso que la parcela tenga dos lindes frontales, la distancia de separación a uno de ellos será como mínimo de 5 metros y el otro podrá ser de 2 metros. Salvo respecto de los lindes frontales, no computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse al linde lateral edificaciones auxiliares de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación no rebasará el 20 % del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales, siempre que conste en acuerdo entre propietarios colindantes, reflejado en documento notarial.

b) Las parcelas de Tipología de Unifamiliares Pareados (UFP), que no puedan adosarse a otra parcela mediante una medianera común, adquirirán la condición de vivienda Aislada, siempre y cuando su fachada tenga como mínimo 10 metros.

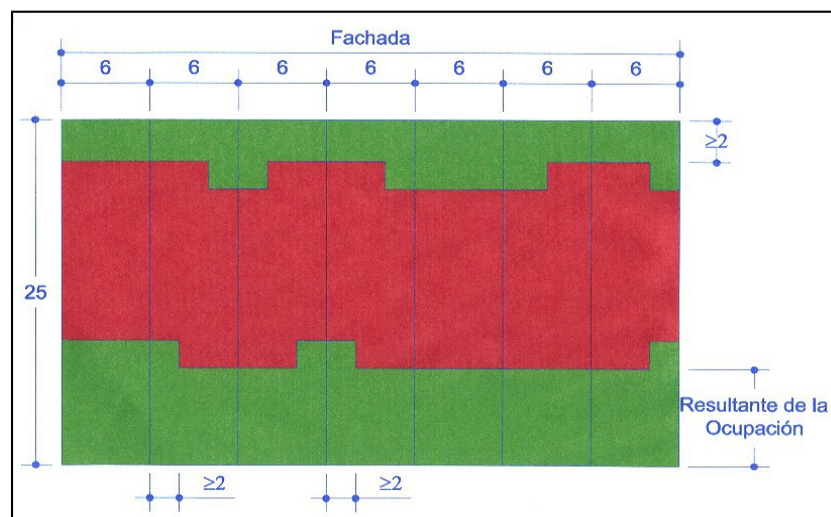
Sección Quinta: Condiciones de Contigüidad

Art. 2.8.- Condiciones de Contigüidad Tipológica.

1. La ordenación de cada Tipología se realizará de manera armónica tal como se establece en los apartados siguientes con la finalidad de no generar paños medianeros vistos.

2. Para la Ordenación de las manzanas que en la propuesta que se adjunta se destinan a Tipologías (UFA)* y (UFH)*, será de aplicación a cada parcela individual los parámetros urbanísticos establecidos en los artículos anteriores correspondientes.

En el caso de que la mezcla tipológica y la aplicación de diferentes proyectos de edificación independientes unos de otros comporte la generación de paños medianeros, los proyectos de edificación contiguos deberán tapar los paños medianeros preexistentes de las edificaciones colindantes.

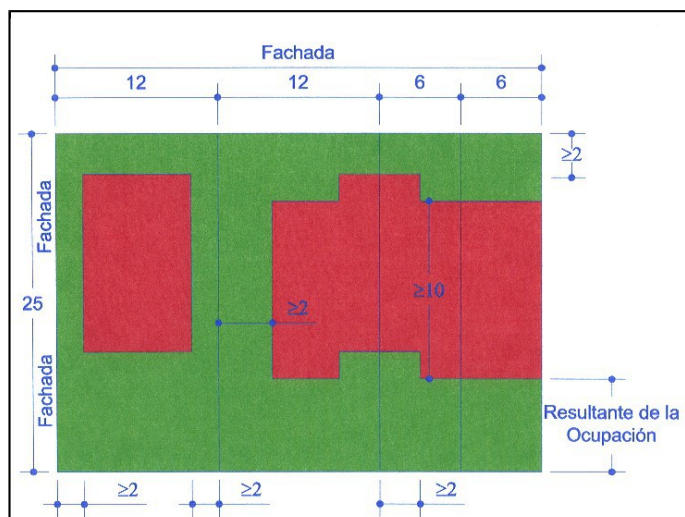


EJEMPLO DE APLICACIÓN EN PARCELA DE (UFH)*

3. Para poder disponer la Tipología de Unifamiliares Aisladas en las manzanas de Tipología en Hilera (UFH), la parcela mínima vinculada deberá tener una fachada mínima de 10 metros de longitud.

En el caso que una parcela de Unifamiliar Aislada colindase con una parcela de tipología en Hilera, deberá adosarse al lindero común para tapar el futuro paño medianero con una longitud mínima de solape de 10 m. (adoptando, en este caso, la tipología de Adosada). Posteriormente la vivienda en Hilera colindante, deberá tapar la medianera generada por la Aislada-Adosada.

En cualquier caso, en cada parcela de Unifamiliar Aislada deberán cumplirse los parámetros urbanísticos señalados en los artículos anteriores.



EJEMPLO DE APLICACIÓN MIXTA EN PARCELA DE (UFH)*

3. Zona de Terciario.

Sección Primera: **Ámbito y Usos**

Art. 3.1.- Ámbito

La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de parcelas expresamente grafiadas con la sigla (T)*.

Art. 3.2.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T)*.
2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :
 - a) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
 - b) Hotelero (Tho) en sus categorías : Tho.1 y Tho.2.
 - c) Oficinas (Tof)
 - d) Recreativo (Tre) en sus categorías : Tre.1, Tre.2, Tre.3
 - e) Almacén (alm.) en sus categorías : Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2
 - f) Dotacional (D) en sus categorías : Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Din. 6, Dre, Dsa, Dsc, Dsr
 - g) Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.
 - h) Aparcamientos (Par) en sus categorías : Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Ind.1.- Locales industriales.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.

b) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).

- Se reservarán las plazas de aparcamiento siguientes:

Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m² construidos.

Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m² construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

Para otros usos terciarios distintos de los antes regulados y demás permitidos por estas Normas, 1 plaza por cada 100 m² construidos”.

c) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación

Art. 3.3.- Condiciones de la parcela

1. Sin perjuicio que en el Proyecto de Reparcelación puedan adoptarse, motivadamente, otras superficies en aras de optimizar el proceso de equidistribución, las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será la establecida en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 10 metros de longitud.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 75 % de su superficie neta.

3. Planeamiento de desarrollo.

Mediante Estudio de Detalle, podrán alterarse los parámetros anteriores, pero deberán respetarse las condiciones definidas en el artículo siguiente.

Art. 3.4.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- a) La edificabilidad en las parcelas de tipología Terciario será de 1,10 m² de techo por m² de suelo.
- b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en 8,50 metros con independencia de las plantas que se edifican, que como máximo será de 2 plantas sobre rasante.
- c) Se permiten las cubiertas inclinadas cuya altura inferior no supere la altura máxima de cornisa. Estas cubiertas inclinadas no tendrán manifestación en fachada, estableciéndose una altura máxima de la cumbre, en un 60 % de la altura máxima de cornisa.
- d) Se permite la construcción de sótanos según las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. y en particular, con un retiro de 3 metros a la alineación de fachada y 1 metro a lindes laterales.-
- e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 del Plan General.
- f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.
- g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior. En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 8 metros de ella.
- h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 30% de su superficie a zonas ajardinadas.
- i) Cuando se implante un uso hotelero, parte de las condiciones anteriores podrán alterarse, rigiendo los siguientes parámetros:
- Número máximo de plantas sobre rasante: 4.
 - Altura de cornisa máxima: se establece en función del número de plantas a través de la fórmula: $h = 4,50 + 3,30 \times np$. donde h es la altura de cornisa, en m. y np. el número de plantas a construir, excluida la baja.