

Título Segundo:

Ordenanzas Particulares

Específicas.

Como ya se ha comentado en la “Definición y Justificación de los Parámetros Urbanísticos de la Actuación”, del Documento de Homologación, las determinaciones jurídico-normativas y ordenanzas morfológicas y volumétricas que definen esta propuesta respetan las determinaciones básicas fundamentales de uso y tipológicas sustantivas que establece el vigente Plan General para el uso residencial normalizado en el Suelo Urbano. No obstante, se procede al ajuste de algunos de sus parámetros morfológicos (y no sustantivos), con la finalidad de acomodarlos a la distribución parcelaria y al producto inmobiliario residencial que se demanda socialmente y que se propone en la presente ordenación pormenorizada.

En consecuencia, serán de aplicación para esta Actuación los parámetros propios que se señalan en estas Ordenanzas, remitiéndose al Plan General para el resto de determinaciones no contempladas en ellas.

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 (en concreto el Unifamiliar), 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 reservarán las plazas de aparcamiento privadas en las condiciones establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

b) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo 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, entendiendo 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.

e) UF.- Uso Residencial Unifamiliar

Se admite como uso alternativo al residencial plurifamiliar mediante la tramitación de Estudio de Detalle cumpliendo las determinaciones legales correspondientes y lo establecido en el artículo 1.3 (1-c) siguiente y concurrentes.

f) En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

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:

a) La superficie mínima de parcela será la señalada en las Fichas Urbanísticas correspondientes. No obstante, en el Proyecto de Reparcelación oportuno podrán adoptarse, justificadamente, otras superficies, en aras de optimizar el proceso de equidistribución.

b) Se autorizan parcelas de 150 m² de superficie mínima, siempre que se presente Estudio de Detalle que abarque globalmente cada una de las manzanas junto con la parcelación o reparcelación correspondiente. En este caso quedarán excluidas estas parcelas del cumplimiento de las condiciones a) y b), adecuándose, en este caso, a las ordenanzas de las (UFH/A)*.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 50%. En las parcelas que a través de Estudio de Detalle se parcelen con una superficie superior a 150 m², dicha ocupación máxima será la misma.

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de 2 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación. Podrán adosarse a los lindes laterales 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. En las parcelas de superficie superior a 150 m², la separación a lindes laterales será determinada en el propio Estudio de Detalle de parcelación, respetándose siempre una separación mínima de 2 metros a linde de parcelas que no constituyan objeto del propio estudio de detalle.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 2 metros. El

cerramiento de parcela a la alineación exterior se hará con verja diáfana de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser maciza hasta una altura de 1,00 m.

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 m. 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, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente 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. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

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 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

i) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de **0,5xh.**, siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 5 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

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 edificación 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 que se establece en las Fichas Urbanísticas correspondientes. El 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. 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 4, incluida la baja, a excepción de aquellas parcelas que, a través de Estudio de Detalle, se parcelen directamente con una superficie de parcela mínima de 150 m², donde el número máximo de plantas sobre rasante será de 3.

Sobre la cuarta planta podrá disponerse una de Ático retranqueada 2,50 m. de las fachadas y que, obviamente, computará a los efectos de definir la superficie edificable máxima.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula :

$$H_c = 4,50 + 2,90 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 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, a excepción de las parcelas que a través de estudio de detalle se parcelen con una superficie mínima de 200 m², donde se autorizan los espacios habitables bajo cubierta.

6. Semisótanos y sótanos.

Se autorizan con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

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 terrados 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, subzonas 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 o 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 reservarán las plazas de aparcamiento establecidas en el art. 10-1 del Reglamento de Planeamiento.

5. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A de la LRAU.

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 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.).

3. 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 :

<u>Número de Plantas</u>	<u>Altura de cornisa en metros</u>
1	4,00
2	7,00
3	10,00

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten 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.

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

Art. 2.6.- Condiciones de la parcela

2.6.1.- Viviendas en Hilera

1. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1-a) de la Sección Segunda, las parcelas edificables adscritas a cada vivienda unifamiliar cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 150 m²s, salvo las excepciones puntuales que se manifiestan en el plano de parcelación para las alternativas de ordenación en Hilera que se acompañan a este Plan Parcial.

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 que se adjunta en los planos correspondientes de este Plan Parcial.

2. Parámetros de emplazamiento.

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

b) La distancia mínima de la edificación principal al linde frontal (y posterior) será de 2 metros (con la finalidad de concentrar el máximo de jardín privado en uno de sus frentes). Obviamente, las que dan fachada a la Carretera del Grao, cumplirán el retranqueo derivado de la afección de la misma. En el caso de las viviendas finales de la hilera que den fachada a la calle, podrán alinearse con ella obviándose, en consecuencia, el retranqueo, pero con la condición inexcusable del deber de tratar este paño como fachada edificada abierta (disponiendo el acceso a la vivienda por esta fachada, por ejemplo).

2.6.2.- Viviendas Agrupadas

Mediante un Proyecto de Edificación Conjunta podrá ordenarse globalmente una sub-manzana de unifamiliares siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Podrán construirse el número de viviendas máximo resultante de dividir la superficie total por 150 m²s.

b) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 120 m² de los que un mínimo de 30 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m.

c) En esta subzona 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 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

d) 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. Sin perjuicio de lo señalado en el Art. 1.3.1-a) 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 (8 x 34) para las pareadas y 490 m²s (14 x 35) 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.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 34 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

d) Las anteriores condiciones no serán de obligado cumplimiento para los casos excepcionales de morfología singular que se señalan en el plano parcelario que se adjunta en este Plan Parcial.

2. Parámetros de emplazamiento.

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

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes será de 2 metros con las salvedades de contigüidad que se señalan en el artículo siguiente. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse al linde lateral edificación 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.

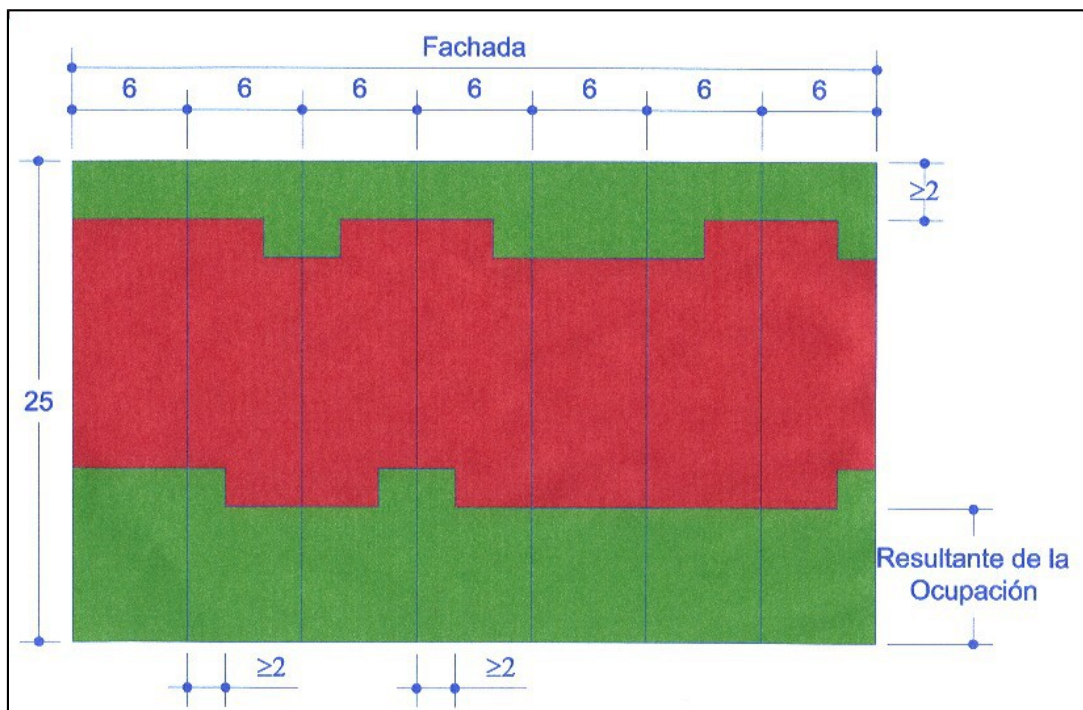
Sección Quinta: Condiciones de Contigüidad

Art. 2.8.- Condiciones de Contigüidad Tipológica

1. La ordenación de cada Tipología de ordenación 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 de ordenación 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.

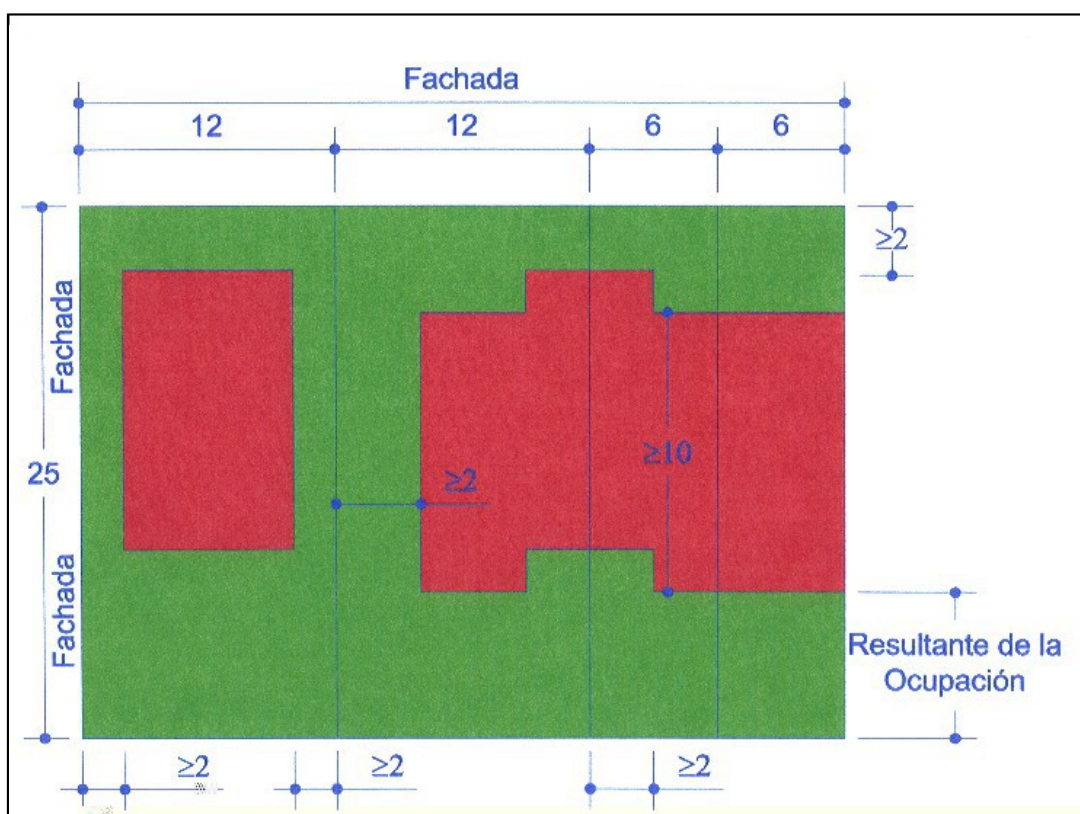
En el caso de que la mezcla tipológica y la aplicación de diferentes proyectos de edificación independientes unos de otros comporte la generación de paños medianeros, los proyectos de edificación contiguos deberán tapar los paños medianeros preexistentes de las edificaciones colindantes.



3. Para poder disponer la Tipología de unifamiliares Aisladas en las manzanas de Tipología en Hilera (UFH), la parcela mínima vinculada será el doble de la parcela individual establecida (12 x 25).
EJEMPLO DE APLICACIÓN EN PARCELA DE (UFH)

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 establecidas en el art. 13 del Reglamento de Planeamiento.

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.

4. En el Proyecto de Reparcelación se podrán utilizar los coeficientes de ponderación entre usos en función de sus diferentes valores de repercusión, tal como establecen los artículos 65-2 y 70-A) de la LRAU.

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) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta el señalado en cada Ficha Urbanística correspondiente.

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro :

<u>Nº de plantas</u>	<u>Altura de cornisa</u>
1	4,50 m.

2 8,50 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del Plan General.

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 parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas.

h) 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.

