

CAPITULO 3

ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.3.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 3 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas de edificación cerrada correspondientes a zonas urbanas consolidadas o en proceso de consolidación que disponen de estructura viaria regularizada formando manzanas cerradas, reguladas mediante alineaciones, fondos y alturas homogéneos.
2. La Ordenanza 3 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **MC**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 3 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

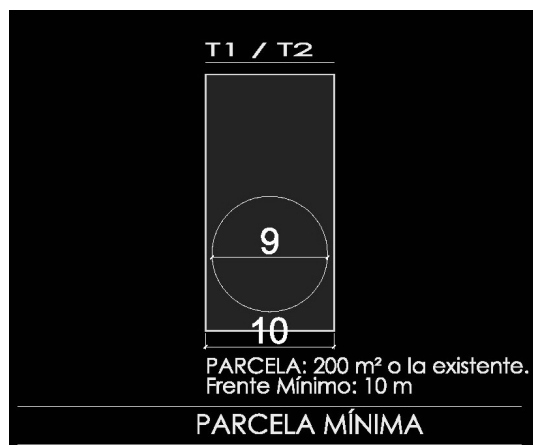
ARTÍCULO 11.3.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.3.3. PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 200 m².
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 9 m.



Dibujo 19.- Parcela mínima

ARTÍCULO 11.3.4. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 11.3.5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

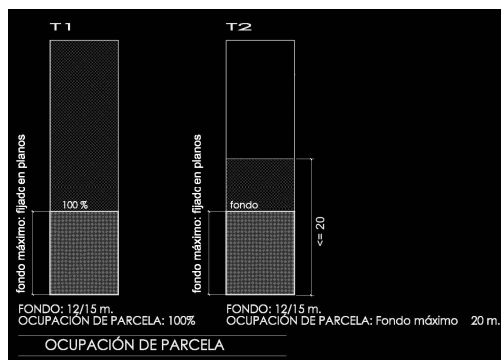
Con carácter general la línea de fachada deberá construirse sobre la alineación oficial.

ARTÍCULO 11.3.6. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

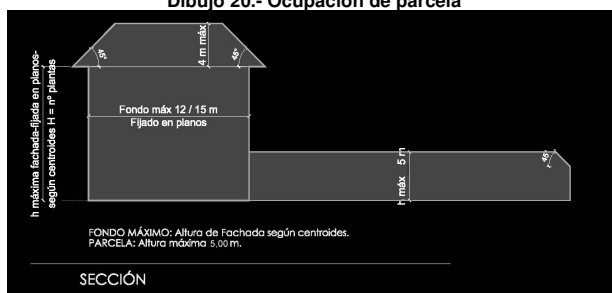
1. La edificabilidad máxima en cada parcela es el resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros multiplicados de alturas y de fondo máximo edificable que figuran en los planos de ordenación.
2. Las condiciones de fondo, altura máxima de fachada y gálibo de cubierta servirán además para fijar, con carácter general, la forma de la edificación.

ARTÍCULO 11.3.7. CONDICIONES DE FORMA

1. Para cada manzana (o porción de manzana), la altura máxima de fachada viene señalada en número de plantas, incluida la baja, en los planos de ordenación.
2. El fondo máximo edificable en planta baja abarca toda la parcela en el Tipo 1 reduciéndose a 20 m. en el Tipo 2.
3. El fondo máximo edificable por encima de la planta baja viene grafiado en los planos de ordenación.
4. La altura libre no será inferior a 3,00 m. en planta baja y a 2,50 m. en plantas de piso.
5. La pendiente máxima del gálibo de cubierta será de 45º.
6. Fuera del fondo edificable definido para las plantas altas, la planta baja no podrá rebasar los 4,00 m. de altura libre ni los 5,00 m. de altura de edificación.



Dibujo 20.- Ocupación de parcela



Dibujo 21.- Sección

SECCIÓN 3

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.3.8.

USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - B) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en planta primera, baja e inferiores o en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero de categoría 1ª.
El uso hostelero de categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión en edificio exclusivo.
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
 - f. Los garajes para vehículos ligeros, por debajo de la rasante y en planta baja –con un único acceso por parcela-, salvo disposición contraria.
 - g. Los garajes en edificio exclusivo.
 - C) Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - D) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 4

ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN EN BLOQUE (BL).

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.4.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 4 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas residenciales de edificación en bloque abierto, de tipología lineal o en torre, que predomina en los polígonos de crecimiento urbano más recientes o en los sectores previstos en este Plan con una mayor densidad edificatoria.
2. La Ordenanza 4 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **BL**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 4 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El tipo T1 corresponde a una tipología en bloque lineal y el tipo T2 a una tipología en torre.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

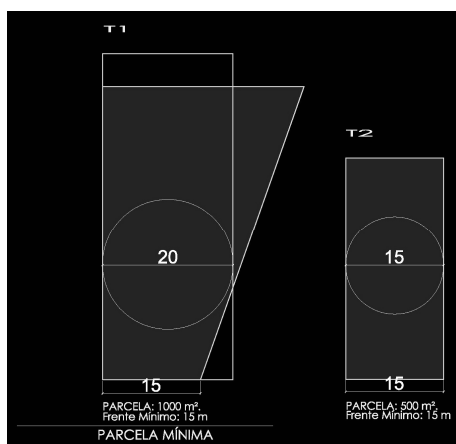
ARTÍCULO 11.4.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.4.3. PARCELA MÍNIMA

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima:
 - A) Tipo 1 = 1.000 m².
 - B) Tipo 2 = 500 m².
2. Condiciones de forma:
 - A) Tipo 1 = Frente mínimo 15 m con posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.
 - B) Tipo 2 = Frente mínimo 15 m con posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual a 15 m.



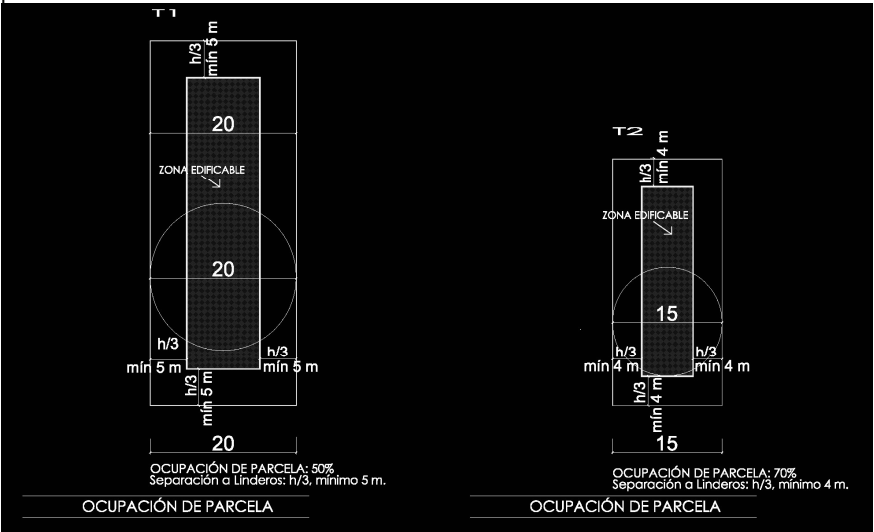
Dibujo 22.- Parcela mínima

**ARTÍCULO 11.4.4.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD Y
ORDENACIÓN**

Salvo que los planos de ordenación de este Plan señalen otra cosa, que resultará prevalente, la edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

	Tipo 1	Tipo 2
1. Altura máxima de fachada [nº de plantas]	Según plano de ordenación	
2. Coeficiente de ocupación [%]	50	70
3. Coeficiente de Edificabilidad [m2/m2]	2	1,4
4. Separación mínima a linderos	H/3 (5m)	H/3 (4m)
5. Separación mínima entre edificios diferentes	2/3 H del más alto	2/3 H del más alto
6. Separación mínima entre partes del mismo edificio		
A) Paramentos con huecos de piezas habitables	6m	6m
B) Paramentos sin huecos de piezas habitables	4m	3m
7. Altura libre mínima en planta baja	3m	3m
8. Altura libre mínima en plantas de piso	2,50 m	2,50 m
9. Pendiente máxima del gálibo	35º	35º

Las condiciones de edificabilidad no serán aplicables en los sectores de desarrollo SSUNC y SUD, que administrarán su edificabilidad total según su propio reparto entre las parcelas.



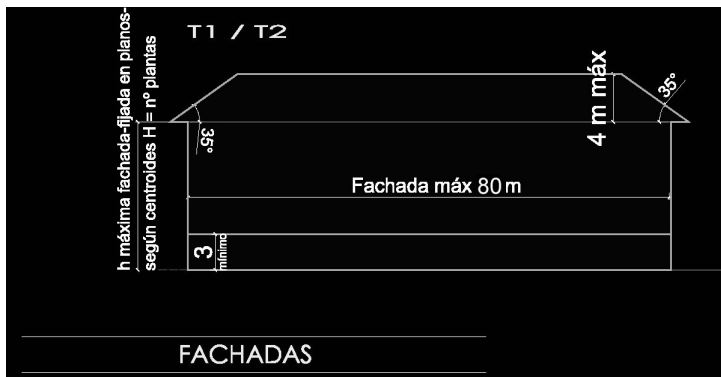
Dibujo 23



Dibujo 24

**ARTÍCULO 11.4.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
FORMA**

1. En plantas altas, la fachada no tendrá una longitud superior a 80 m, sin contar en la medición los salientes y los cuerpos volados admisibles.
2. Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas, aparcamiento y rampas de acceso a garajes. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie. Cuando la planta baja del edificio se destine a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda de separación a linderos se ajustará a la rasante de la acera.



Dibujo 25

**ARTÍCULO 11.4.6.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - B) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en planta primera, baja e inferiores o en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero de categoría 1ª.
El uso hostelero de categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión en edificio exclusivo.
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
 - f. Los aparcamientos y los garajes para vehículos ligeros.
 - C) Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - D) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 5

ORDENANZA 5. EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU).

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.5.1.

OBJETO, ÁMBITO DE

APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 5 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico con tipologías de edificación unifamiliar en zonas semi-consolidadas de bordes urbanos, en zonas en las que se pretende la transformación de la vivienda unifamiliar periurbana tradicional, en sectores planificados ya desarrollados y en ámbitos de nueva extensión, mezclados con otras tipologías colectivas.

2. La Ordenanza 5 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **VU**.

3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 5 distingue tres Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1**, **T2** y **T3** respectivamente. El Tipo T1 corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar aislada. El Tipo T2 corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar adosada. Cuando los planos de ordenación no especifiquen el tipo aplicable, se asignará por defecto el Tipo 2 pero pudiendo optar por el Tipo 1 con las limitaciones de éste. El Tipo T3 se refiere a manzanas de vivienda unifamiliar ubicadas en el ámbito de los antiguos Planes Parciales denominados Aldama y P.P.3.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.5.2.

OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

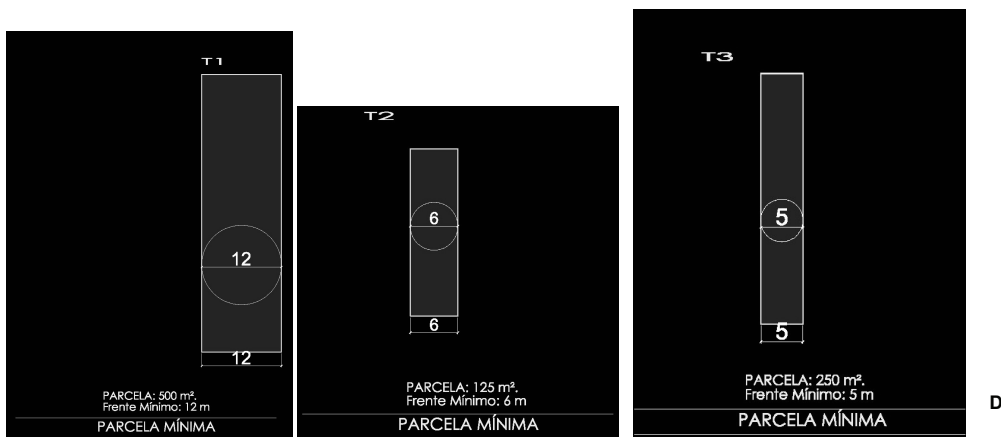
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.5.3. PARCELA MÍNIMA

1. A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A) Tipo 1:
 - a. Superficie mínima: 500 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 12 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 12 m.
- B) Tipo 2:
 - a. Superficie mínima: 125 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 6 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 6 m.
- C) Tipo 3:
 - a. Superficie mínima: 250 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 5 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 5 m.

2. En ordenaciones de conjunto de los Tipos 2 y 3 se autorizará la agrupación, de hasta el 50% de la superficie de cada parcela, en la formación de espacios comunes, destinados permanentemente a zonas ajardinadas y deportivas al servicio de las viviendas. Este espacio libre privado común tendrá una forma que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m y maniobrar a un vehículo de extinción de incendios.



Dibujo 26

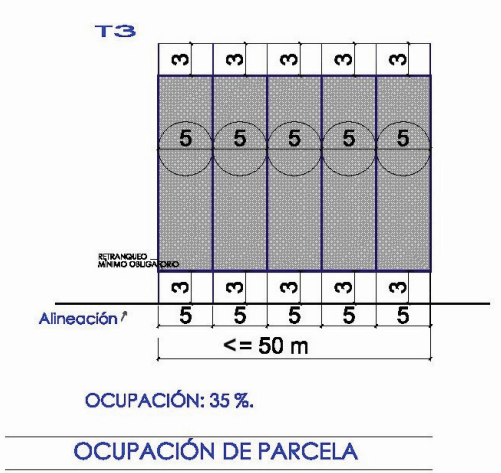
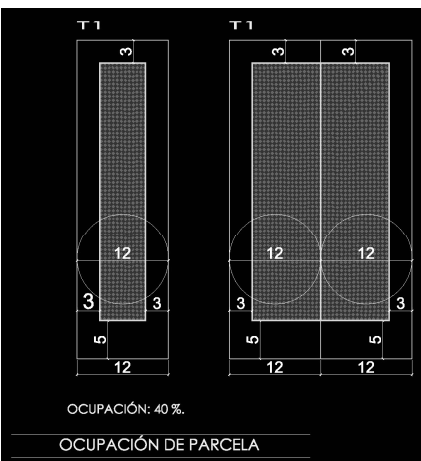
ARTÍCULO 11.5.4. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

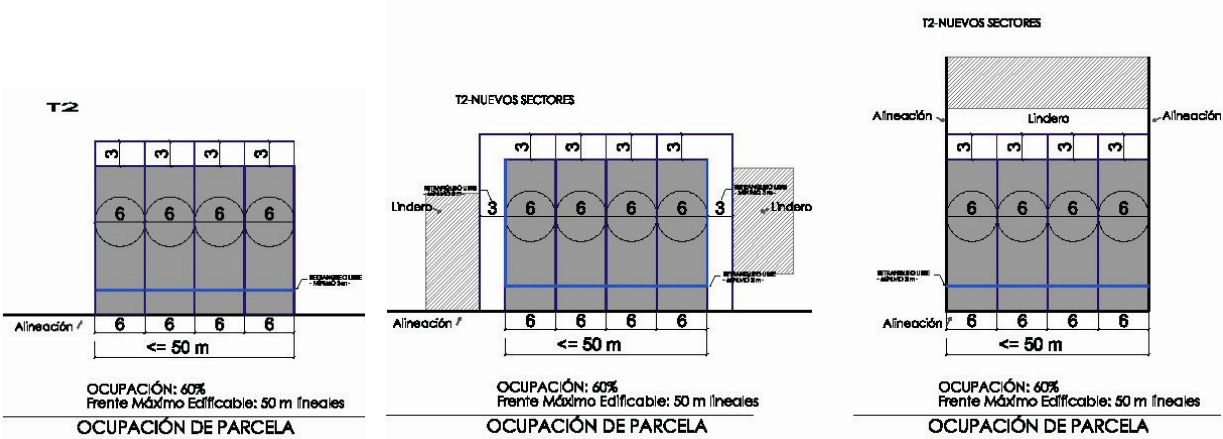
**ARTÍCULO 11.5.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD Y
FORMA**

La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
1. Altura máxima de fachada [Plantas/m]	2/7	2/7	2/7
2. Coeficiente de ocupación [%]	40	60	35
3. Coeficiente de edificabilidad [m2/m2]	0,50	1,00	0,70
4. Separación mínima a alineación exterior [m]	5,00	libre	3,00
5. Separación mínima a linderos [m]	3,00	libre	3,00
6. Altura mínima libre de piso [m]	2,50	2,50	2,50
7. Pendiente máxima del gálibo	45º	35º	45º



Dibujo 27



Dibujo 28

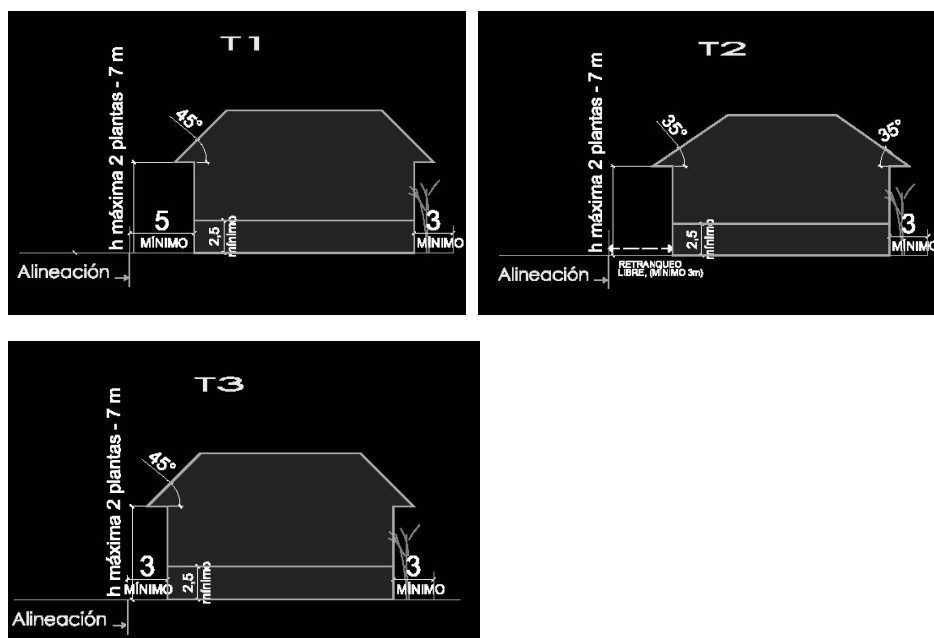
**ARTÍCULO 11.5.6.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
ORDENACIÓN**

1. En los Tipos 1 y 3, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos en los siguientes casos:

- a. Cuando la edificación colindante sea medianera.
- b. En caso de actuación conjunta de dos parcelas colindantes con un proyecto unitario o bien cuando exista acuerdo entre los propietarios sobre el tamaño y posición de la medianera a edificar. En este segundo 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. En esta solución de viviendas pareadas la superficie mínima de cada parcela podrá ser de 250 m².

2. En los Tipos 2 y 3, la construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de viviendas en hilera con un frente edificado total máximo de 50 m, siempre que sean soluciones de proyecto unitario o medie acuerdo, entre propietarios colindantes, de las características señaladas para el Tipo 1 en el párrafo anterior. En ambos casos las edificaciones de los extremos estarán rematadas compositiva y constructivamente en su tercera fachada de modo que el conjunto edificado quede separado 3,00 m. de los linderos exteriores de la agrupación, excepto cuando presente fachada a vía pública. Las hileras de viviendas deben separarse al menos 6,00 m. entre ellas. Estas condiciones de retranqueo y separación rigen para los nuevos desarrollos en sectores –SSUNC y SUD-, permitiéndose en el suelo urbano consolidado el adosamiento lateral y no rigiendo, en consecuencia, en esta clase de suelo, la limitación del frente total máximo de fachada. En todas las soluciones de viviendas en hilera del Tipo 2 el frente mínimo de cada vivienda no será inferior a 6,00 m.

3. Bajo cubierta la iluminación y la ventilación de las piezas habitables se resolverá con lucernarios o buhardillas incluidas en el gálibo de la edificación. Estas buhardillas no tendrán más de 2 m. de ancho y estarán separadas al menos por una distancia igual a su anchura.



Dibujo 29

SECCIÓN 3

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.5.7.

USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - B) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero.
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión, en edificio exclusivo.
 - f. Los aparcamientos y los garajes, ambos de vehículos ligeros.
 - g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - h. Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 7

ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL MIXTA (EM)

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.7.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 7 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico de algunas áreas residenciales estrechamente asociadas con otros usos. En general estas áreas se encuentran localizadas en zonas periféricas semiconsolidadas.
2. La Ordenanza 7 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **EM**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 7 distingue dos Tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1** y **T2** respectivamente. El tipo T1 se aplica al entorno de travesías y vías principales de penetración y el tipo T2 a zonas de borde y expansión urbanas en consolidación.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

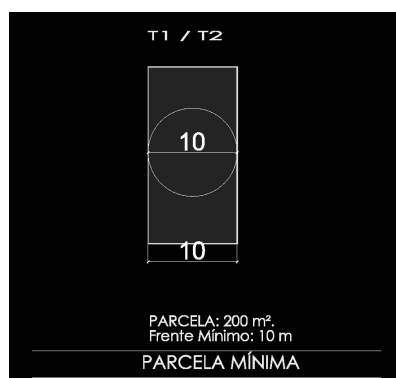
ARTÍCULO 11.7.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.7.3. PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 200 m².
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 10 m.



Dibujo 31

ARTÍCULO 11.7.4. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

**ARTÍCULO 11.7.5.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD Y
ORDENACIÓN**

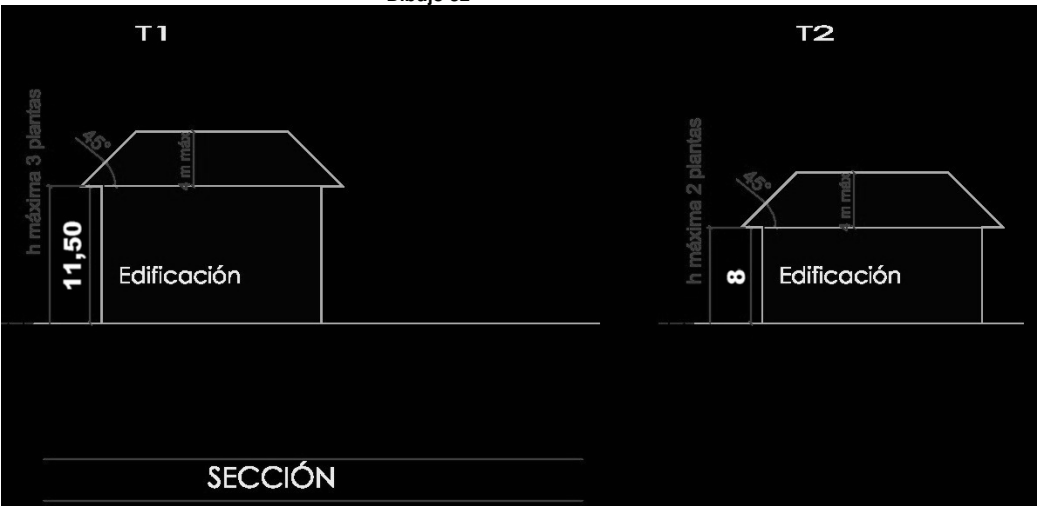
La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación para cada tipo:

	Tipo 1	Tipo 2
1. Altura máxima de fachada [Plantas/m]	3/11,5	2/8
2. Coeficiente de ocupación [%] (*)	60	60
3. Coeficiente de Edificabilidad [m2/m2]	1,00	1,00
4. Superficie máxima de uso industrial por parcela (m2.)	1.000	500
5. Pendiente máxima del gálibo	45º	45º
6. Altura libre mínima en planta baja (m)	3	3
7. Altura libre mínima en plantas de piso (m)	2,50	2,50

(*) En este caso la “superficie de referencia “ a la que aluden los Artículo 5.2.30.2.C) y 5.3.4.1. de estas Normas está exclusivamente constituida por la porción de parcela incluida en una banda de 50 m. de fondo contados desde la alineación oficial.



Dibujo 32



Dibujo 33

**ARTÍCULO 11.7.6.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
POSICIÓN**

1. Separación a la alineación oficial.
La edificación podrá retranquearse de la alineación oficial.
2. La separación mínima a linderos será de 3 m.
3. No obstante lo anterior, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando no abra huecos a medianera.



Dibujo 34

**ARTÍCULO 11.7.7.
CONDICIONES
PARTICULARES
ESTÉTICAS**

1. La edificación deberá armonizar con los materiales y acabados propios de la zona.
2. Las medianeras que queden al descubierto deberán tratarse con los mismos materiales de la fachada principal.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.7.8.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
 - A) El uso industrial con las limitaciones del Art. 11.7.5. anterior
 - B) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
 - C) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primera, baja e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión, en edificio exclusivo.
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
 - f. Los aparcamientos y los garajes.
 - g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
 - i. Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPÍTULO 10

ORDENANZA 10. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ).

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.10.1.

OBJETO Y ÁMBITO

DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 10 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a edificaciones singulares de equipamiento público.
2. La Ordenanza 10 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **EQ**.
3. Se define un ámbito con ordenación Tipo 2 de "Equipamiento Universitario" con condiciones específicas para el sector del Campus Universitario.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.10.2.

OBRAS ADMISIBLES

Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.10.3.

PARCELA MÍNIMA

No se establece parcela mínima, salvo para el Tipo 2 Equipamiento universitario donde, tanto a efectos de edificación como de parcelación y segregación, las fincas resultantes deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 2.000 m².
2. Frente mínimo de parcela: 20 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.

ARTÍCULO 11.10.4.

ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 11.10.5.

EDIFICABILIDAD

MÁXIMA

1. El coeficiente de edificabilidad será el señalado por el centroide de la parcela grafiado en los planos de ordenación o, en su defecto, el siguiente en función del tamaño de la parcela:

- | | |
|--|------------------------------------|
| A) Parcela menor de 1000 m ² : | 4,0 m ² /m ² |
| B) Parcela entre 1000 y 2.500 m ² : | 3,0 m ² /m ² |
| C) Parcela entre 2.500 y 5000 m ² : | 2,5 m ² /m ² |
| D) Parcela mayor de 5.000 m ² : | 2,0 m ² /m ² |
| E) Parcela de Equip. Universitario: | 1.2 m ² /m ² |

2. Se permite la ampliación de los equipamientos existentes a la aprobación definitiva de este Plan hasta un máximo del 30% de su superficie construida inicial.

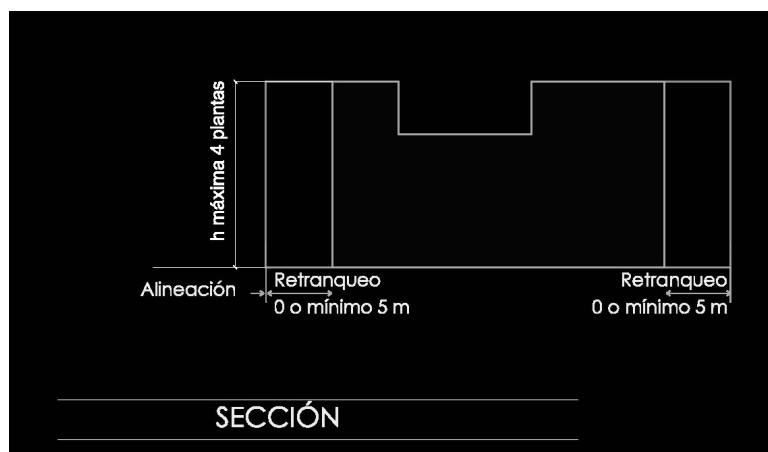
3. En ámbitos incluidos en sectores de desarrollo y en parcelas con inmuebles catalogados, la edificabilidad será la que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente. Esa edificabilidad no computará a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio.

**ARTÍCULO 11.10.6.
ALTURAS DE LA
EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será, por orden:
 - A) La señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.
 - B) La del edificio existente.
 - C) La mayor de las siguientes:
 - a. La autorizada en las parcelas colindantes
 - b. Cuatro plantas.
2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 5,50 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.
3. En Equipamiento Universitario se fija una altura máxima de fachada de 4 plantas y 15 m.
4. La altura libre mínima será de 3 m.
5. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar, de conformidad con lo señalado en el Artículo 6.5.5. de estas Normas.

**ARTÍCULO 11.10.7.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD,
FORMA Y POSICIÓN**

1. El coeficiente de ocupación no podrá superar el 60%, salvo en las parcelas donde la edificación existente a la aprobación definitiva de este Plan se supere ya este estándar.
2. La posición de la edificación en la parcela es libre, con las limitaciones derivadas de la aplicación de las siguientes condiciones:
 - A) No deben quedar medianeras al descubierto salvo o que se prevea con certeza su ocultación por la edificación adosada que esté previsto construir en la parcela colindante.
 - B) De producirse, las separaciones a linderos tendrán una dimensión mínima de 5 m. o igual a la mitad de la altura de fachada de la edificación si esta fuera mayor.
3. El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.



Dibujo 40

SECCIÓN 3

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.10.8. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario.
2. Son usos compatibles:
 - A) Los bares y restaurantes, cuando estén al servicio del equipamiento.
 - B) Los aparcamientos y los garajes.
 - C) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

ARTÍCULO 11.10.9. OTRAS CONDICIONES PARTICULARES ASOCIADAS A LOS USOS

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de la dotación de plazas de estacionamiento a aquellos equipamientos que puedan servirse directamente de la red de garajes o aparcamientos públicos existentes o previstos en este Plan.

CAPÍTULO 11

ORDENANZA 11. SERVICIOS PRIVADOS (SER)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.11.1.

OBJETO Y ÁMBITO

DE

APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 11 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a prestar servicios colectivos de titularidad privada.
2. La Ordenanza 11 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **SER**.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.11.2.

OBRAS ADMISIBLES

Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.11.3.

PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 5.000 m².
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 10 m.

ARTÍCULO 11.11.4.

ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 11.11.5.

EDIFICABILIDAD

MÁXIMA

1. El coeficiente de edificabilidad será el señalado por el centroide de la parcela grafiado en los planos de ordenación o, en su defecto, el siguiente, en función del tamaño de la parcela:

A) Parcela menor de 1.000 m ² :	2,0 m ² /m ²
B) Parcela entre 1.000 y 2.500 m ² :	1,5 m ² /m ²
C) Parcela entre 2.500 y 5000 m ² :	1,2 m ² /m ²
D) Parcela mayor de 5.000 m ² :	1,0 m ² /m ²

2. Los servicios privados existentes a la aprobación definitiva de este Plan podrán mantener su coeficiente de edificabilidad inicial.

3. En ámbitos incluidos en sectores de desarrollo y en parcelas con inmuebles catalogados, la edificabilidad será la que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente.

**ARTÍCULO 11.11.6.
ALTURAS DE LA
EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será, por orden:

- A) La señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.
- B) La del edificio existente.
- C) La mayor de las siguientes:
 - a. La autorizada en las parcelas colindantes
 - b. La siguiente, en función del tamaño de la parcela:

- Parcela menor de 1.000 m ² :	2 plantas
- Parcela entre 1.000 y 5.000 m ² :	3 plantas
- Parcelas mayores de 5.000 m ² :	4 plantas

2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 5,50 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar, de conformidad con lo señalado en el Artículo 6.5.5. de estas Normas.

**ARTÍCULO 11.11.7.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
APROVECHAMIENTO,
FORMA Y POSICIÓN**

1. El coeficiente de ocupación no podrá superar el 60%, salvo en las parcelas donde la edificación existente a la aprobación definitiva de este Plan se supere ya este estándar.

2. La posición de la edificación en la parcela es libre, con las limitaciones derivadas de la aplicación de las siguientes condiciones:

- A) No deben quedar medianeras al descubierto salvo o que se prevea con certeza su ocultación por la edificación adosada que esté previsto construir en la parcela colindante.
- B) De producirse, las separaciones a linderos tendrán una dimensión mínima de 5 m. o igual a la mitad de la altura de fachada de la edificación si esta fuera mayor.

3. El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.11.8.
USOS
PREDOMINANTE,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- de titularidad privada.

2. Son usos compatibles:

- A) Los servicios terciarios, excepto los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 5000 m² que solo se admiten en los ámbitos y sectores específicamente señalados por el PGOU –SUND zona 3-. Esta compatibilidad se limita al máximo del 50% para las parcelas destinadas a Equipamientos Privados en los sectores de desarrollo SSUNC y SUD.
- B) Los espacios libres.

3. Los demás usos están prohibidos.

CAPÍTULO 12

ORDENANZA 12. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.12.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 12 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico de aquellas áreas destinadas a espacio libre de uso público.
2. La Ordenanza 12 es de aplicación a las zonas señaladas en los planos de ordenación con el código **ELP**.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.12.2.

CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN

Las edificaciones autorizables para usos de servicios públicos deberán ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

1. Coeficiente de ocupación máxima de la edificación: 3%
2. Altura máxima de fachada: 7 m.
3. Separación mínima a linderos y vías públicas: 10 m.
4. Las edificaciones existentes a la aprobación definitiva de este Plan podrán mantener su coeficiente de ocupación, su altura máxima y separación a linderos y vías públicas, salvo que estuvieran declaradas fuera de ordenación.
5. La ocupación máxima genérica de la edificación –3%– tendrá la excepción para el uso compatible de equipamiento cultural reglada en el art. 11.12.4.2.

ARTÍCULO 11.12.3.

TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

Según su tipología, los espacios libres cumplirán las siguientes condiciones:

1. Anillo Verde.

El Plan establece un continuo homogéneo de parques y espacios verdes denominado “Anillo Verde”.

A) Todos los espacios libres componentes del denominado “Anillo Verde” grafiado en planos de ordenación estarán conectados por bandas vegetales de anchura no inferior a 10 m. de vegetación continua.

B) El Ayuntamiento podrá fijar criterios de homogeneidad a cumplir por esos componentes tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

C) Se pondrán en valor los elementos naturales existentes de esas bandas vegetales.

Se conservarán y potenciarán en todo caso los elementos de interés –patrimoniales, naturales o representativos– existentes.

2. Parques urbanos.

- A) Deberán contar con praderas arboladas y espacios libres sombreados en, al menos, el 50% de su superficie.
- B) Estarán dotados de mobiliario urbano integrado en el paisaje.
- C) El acondicionamiento del espacio se basará en formaciones vegetales para la división y zonificación de zonas, el tratamiento de límites y cerramientos, el apoyo a los centros de interés, etc.

3. Jardines.

- A) Se armonizarán las exigencias de diseño con los condicionantes ecológicos y ambientales.
- B) Se promoverán jardines más funcionales y creativos mediante la incorporación de elementos arquitectónicos, artísticos y culturales.
- C) Se fortalecerá la personalidad de los espacios vinculados con el jardín mediante un diseño y elección de especies cuidadoso.

4. Parques periurbanos.

Se proponen dos grandes parques metropolitanos asociados a lugares singulares del entorno del continuo urbano, reconocidos como espacios de esparcimiento colectivo: El Monte Pajariel y el Cerro del Castro. Estos espacios en suelo rústico de protección, cumplirán las determinaciones normativas de su correspondiente categoría de suelo.

5. Plazas, patios y vías arboladas.

Se procurará seguir las recomendaciones del Anexo de estas Normas para la gestión del arbolado urbano y el tratamiento de las calles y aceras.

6. Bandas de protección.

Para el diseño de bandas de protección se utilizarán formaciones vegetales que simulen los ecosistemas forestales locales, siguiendo los criterios recogidos en las normas de suelo rústico.

SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.12.4. USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de espacio libre de uso público.

2. Son usos compatibles:

- A) Los kioscos, bares y restaurantes, cuando estén al servicio del uso predominante.
- B) Los garajes enteramente subterráneos que permitan la plantación de especies vegetales en superficie.
- C) Los equipamientos culturales –hasta el 10% del uso- y los usos no constructivos de práctica deportiva, ocio y esparcimiento al aire libre.

3. Los demás usos están prohibidos.

CAPÍTULO 13

ORDENANZA 13. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EP - EPHU)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.13.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 13 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico de aquellas áreas destinadas a espacio libre de uso privado.
2. La Ordenanza 13 es de aplicación a las zonas señaladas en los planos de ordenación con el código **EP** y nunca se aplica en una parcela de forma exclusiva.
3. Para algunos ámbitos rurales la Ordenanza 13 distingue una tipología especial de espacio libre privado, destinado a huerta y señalado, en los planos de ordenación, con el código **EPHU** en los que la Ordenanza 13 pretende que se mantengan los usos tradicionales.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.13.2.

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

1. No se permite edificar en los espacios libres privados señalados con el código EP.
2. En los espacios libre privados señalados con el código EPHU se permiten las edificaciones auxiliares exentas para aperos de labranza, cuya ocupación no rebase el 5% de la superficie de la huerta y cuya altura de edificación no rebase los 3,50 m. La configuración y materiales exteriores de estas construcciones y de los cerramientos de parcela serán de tipo tradicional (piedra, madera y sus formas tradicionales de aparejo) de modo que no desentonen con su entorno rural.

ARTÍCULO 11.13.3.

TRATAMIENTO DEL ESPACIO

1. Los espacios libres privados señalados con el código EP deben destinarse fundamentalmente a patio y jardín.
2. En las huertas señaladas con el código EPHU se mantendrán los usos y las plantaciones tradicionales así como todos aquellos elementos constructivos ligados a la actividad como son: pozos, albercas y acequias, palomares y chozos, cercados y cierres, etc.

SECCIÓN 3

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.13.4.

USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de espacio libre de uso privado.
2. Son usos compatibles:
 - A) En los espacios señalados con el código EP se autoriza el uso hostelero al aire libre sin instalaciones fijas.
 - B) Los aparcamientos privados de vehículos ligeros y los accesos a garajes, ambos sin cubrir.
 - C) Los demás espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

CAPITULO 14

ORDENANZA 14. LA ROSALEDA (RO)

SECCIÓN 1

APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.14.1.

OBJETO, ÁMBITO DE

APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 14 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en el Barrio de La Rosaleda.
2. La Ordenanza 14 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **RO**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 14 distingue cinco Tipos señalados, a su vez, con los códigos **1R, 2R, 3R, 4R y 5R** respectivamente.

SECCIÓN 2

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.14.2.

OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.14.3.

PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En el Tipo 1R:
 - A) Superficie mínima: 750 m².
 - B) Frente mínimo de parcela: 30 m.
 - C) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 25 m.
2. En el Tipo 2R:
 - A) Superficie mínima: 1.500 m².
 - B) Frente mínimo de parcela: 30 m.
 - C) La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 30 m.
3. En los Tipo 3R, 4R y 5R, las parcelas (manzanas) son indivisibles.

ARTÍCULO 11.14.4.

ALINEACIONES

1. Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.
2. Las alineaciones oficiales subrayadas a trazos tienen carácter obligatorio.

**ARTÍCULO 11.14.5.
FICHAS DE
CONDICIONES
PARTICULARES**

El Documento Fichas de Sectores de este Plan contiene unas Fichas de Condiciones Particulares que aclaran, completan y resumen las prescripciones de Ordenanza 14. La Rosaleda (RO) cuyas disposiciones tienen carácter vinculante.

**ARTÍCULO 11.14.6.
POSICIÓN DE LA
EDIFICACIÓN**

La posición de la edificación deberá cumplir simultáneamente estas condiciones:

1. La edificación debe quedar situada dentro del Área de Movimiento grafiada en la Ficha de Condiciones particulares de cada manzana.
2. La alineación obligatoria marcada en los Planos de ordenación y en las Fichas de Condiciones Particulares de cada manzana debe quedar ocupada por la línea de fachada de la edificación.
3. En la duodécima planta de las fachadas abiertas al Bulevar Central de La Rosaleda, esta alineación obligatoria impone un retranqueo de 3 m. respecto de la alineación señalada para las plantas inferiores, retranqueo que se debe cubrir con una terraza que podrá ser transitable.

**ARTÍCULO 11.14.7.
CONDICIONES
PARTICULARES DE
EDIFICABILIDAD**

1. En los Tipos 1R, 2R, 3R y 5R:

- A) La edificabilidad correspondiente a cada solar es la resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de edificabilidad, número máximo de viviendas, altura, gálibo y posición.
- B) Las condiciones de edificabilidad, fondo edificable y ocupación vienen señaladas en las Fichas de Condiciones Particulares de cada manzana o parcela.
- C) Las condiciones de altura de fachada (máxima y mínima), gálibo y posición servirán además para encuadrar, con carácter general, las condiciones de forma de la edificación.

2. En el Tipo 3R, la superficie construida no superará los 250 m2. por vivienda.

3. En el Tipo 4R:

- A) La edificabilidad de la manzana es la resultante de aplicar, junto con las demás condiciones generales y particulares, los parámetros de edificabilidad y altura asignados a la manzana en su Ficha de Condiciones Particulares.
- B) En esta Ordenanza no computan como superficie construida la superficie ocupada por locales técnicos destinados a instalaciones propias del uso o actividad, aunque no estén situados en planta sótano, semisótano o bajo cubierta.

4. La superficie construida bajo rasante no podrá superar el 20 % de la edificabilidad máxima permitida, salvo que se destine a aparcamiento o instalaciones.

5. Dotación de aparcamiento: Se dispondrá 1,50 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. de superficie construida. En el Tipo 3R la exigencia es de 2 plazas por vivienda.

**ARTÍCULO 11.14.8.
CONDICIONES DE
FORMA**

A) **Altura de fachada:** La altura de fachada es la que indican los planos de ordenación y, para cada manzana en particular, su Ficha de Condiciones Particulares.

- a. En el Tipo 1R, esa altura indica el número obligatorio de plantas a construir en la fachada hacia el Bulevar Central de La Rosaleda, incluida la planta baja. En la fachada a la calle posterior, la altura máxima de fachada será la altura necesaria para completar la edificabilidad máxima permitida.
- b. En el Tipo 3R, la altura máxima de fachada será de 7,40 m.
- c. En el Tipo 4R, la altura máxima de fachada será de 20,40 m.

B) **Altura de la planta baja:**

- a. En los Tipos 1R, 2R, 3R y 5R, la altura mínima de planta baja será de 3 m. medidos desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el Artículo 5.2.13. de estas Normas. La altura máxima de planta baja será de 4 m. medidos desde la cota de nivelación a la cara inferior del forjado del techo de esa planta.
- b. En el Tipo 4R, la altura mínima de planta baja será de 4 m. contados desde cualquier punto de la línea de edificación definida en el Artículo 5.2.13. de estas Normas.

C) **Altura libre de las plantas de piso:**

En el uso residencial, estará comprendida entre 2,50 y 3,00 m.

D) **La pendiente máxima del gálibo** será de 35º.

**ARTÍCULO 11.14.10.
ENTREPLANTAS**

En el ámbito de la Ordenanza 14 no se permite la construcción de entreplantas.

**ARTÍCULO 11.14.11.
ESPACIOS ABIERTOS**

Según el Tipo de aplicación, la superficie de parcela no ocupada por la edificación debe ser destinada a:

1. Tipos 1R, 2R y 5R: Zona verde privada, recreo y expansión. En consecuencia estos espacios deben ser considerados como elementos comunes del edificio en cuya parcela se asientan, corriendo a cargo de la Comunidad de Propietarios su custodia y mantenimiento. La superficie de esos espacios abiertos podrá ser ocupada por zonas peatonales tratadas con pavimento o vegetación, por instalaciones de deporte y recreo al aire libre y por rampas de acceso a garaje.
2. Tipo 3R: Zona verde privada, individualizada por vivienda o proindiviso, que podrá ser ocupada por zonas peatonales tratadas con pavimento o vegetación, por instalaciones de deporte y recreo al aire libre y por rampas de acceso a garaje.
3. Tipo 4R: Zonas peatonales urbanizadas y ajardinadas.

SECCIÓN 3 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.14.12. USOS PREDOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. *Uso predominante:*

A) En los Tipos 1R, 2R, 3R y 5R, el uso predominante es el uso residencial. Bajo cubierta la iluminación y la ventilación de las piezas habitables se resolverá con lucernarios o buhardillas incluidas en el gálibo de la edificación. Estas buhardillas no tendrán más de 2 m. de ancho y estarán separadas al menos por una distancia igual a su anchura.

B) En 4R, el uso predominante es el comercial y expresamente el Gran Establecimiento Comercial.

2. *Usos compatibles:*

En los Tipos 1R y 2R:

- a. El taller doméstico.
- b. El pequeño comercio , por debajo de la planta 2ª y con:
 - 200 m2. de superficie máxima de venta en comercio alimentario
 - 750 m2. de superficie máxima de venta en comercio no alimentario.
- c. El uso hostelero en categoría 1ª.
El uso hostelero en categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
- d. Las oficinas.
- e. Las salas de reunión, por debajo de la planta 2ª.
- f. Los garajes enteramente subterráneos.
- g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo
- h. Los espacios libres.

B) En el Tipo 3R:

- a. El taller doméstico.
- b. El despacho profesional.
- c. Los aparcamientos y garajes particulares.
- d. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo
- e. Los espacios libres.

C) En el Tipo 4R:

- a. El taller doméstico.
- b. Los bares y restaurantes.
- c. Las salas de reunión.
- d. Los aparcamientos que no ocupen más del 20% de la superficie de la parcela.
- e. Los garajes.
- f. Las estaciones de servicio y sus actividades asociadas de reparación, mantenimiento, lavado, venta de accesorios, etc., hasta una superficie máxima de venta de 1000 m2.
- g. Los servicios urbanos de carácter comunitario en sus modalidades de:
 - Guardería, jardín de infancia y enseñanza no reglada.
 - Actividades culturales, religiosas o asociativas.
 - Actividades deportivas.
 - Ocio y esparcimiento.

D) En el Tipo 5R:

- a. El taller doméstico.
- b. El pequeño y mediano comercio, así como el pasaje comercial, por debajo de la planta 3ª.
- c. El uso hostelero en categoría 1ª.
El uso hostelero en categoría 2ª, por debajo de la planta 3ª
- d. Las oficinas.
- e. Las salas de reunión, por debajo de la planta 3ª.
- f. Los garajes enteramente subterráneos.
- g. Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo
- h. Los espacios libres.

3. Los demás **usos están prohibidos**.